



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebagallee 30
15834 Rangsdorf

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/433+13#283250/2019
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 30. Oktober 2019

Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" der Gemeinde Rangsdorf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 16.09.2019
- Begründung mit Umweltbericht, 20.08.2019
- Artenschutzfachbeitrag, 06/2016
- Schallimmissionsprognose, 12.04.2010/09.07.20
- Altlastengutachten, 03.06.2009
- Planzeichnung, 20.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 30. Oktober 2019 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" der Gemeinde Rangsdorf
Bearbeiter	Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: T2@ifU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

--

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens |
| | |
| ☒ | Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage |

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines „alters- und familiengerechten Wohnquartieres“ auf einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche. Im Geltungsbereich werden neun Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Wald, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs. Der „Nord-Süd-Verbinder“ wird- neben dem Schienenverkehr, zukünftig eine Hauptquelle für Immissionen im Plangebiet darstellen. Die Immissionen des geplanten „Ost-West-Verbinders“ sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Nördlich und westlich schließt sich weitere Wohnnutzung an, die durch Bebauungspläne gesichert ist. Ebenfalls nördlich bzw. östlich befindet sich der B-Plan RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder/ Bücker-Werke“ (in Aufstellung). Der B-Plan sieht den Bau von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Einrichtungen für Gemeinbedarf und Sport vor.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme

Schallgutachten

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Für den in der Abstimmung¹ befindlichen „Nord-Süd-Verbinder“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein

¹ <https://www.maz-online.de/Lokales/Teltow-Flaeming/Rangsdorf/Rangsdorf-Nord-Sued-Verbinder-in-Rangsdorf-steht-kurz-vor-Abstimmung>; Zugriff: 21.10.2019
Immissionsschutz

Schallgutachten² erstellt. Für den vorliegenden Antragsgegenstand wird ein separates Schallgutachten in Aussicht gestellt (S.27 Begründung). Mit Bezug auf die Verwendung von Ergebnissen aus dem Gutachten² weisen wir darauf hin, dass diese auf Grund geänderter Gesetze, Richtlinien und Normen sowie der aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde für das Gesamtgebiet (B-Plan RA 23-1 und B-Plan RA 9-7), für die vorliegende Planung nicht zu verwenden sind. Die gegebenen Hinweise sind im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Fachgutachtens des Bebauungsplanes RA 9-7 zu beachten:

Eingangsdaten Straßenverkehr

Durch den Bebauungsplan RA 23 (Rechtskräftig seit 03.07.2017) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Straßenverbindung zwischen Seebadallee und der Pramsdorfer Straße (Abschnitt westlich Dorfstraße) geschaffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes RA 9-7 ist davon auszugehen, dass insbesondere die Teilbereiche unmittelbar westlich der neuen Trasse (WA 5, 8-9), künftig durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs belastet werden. Im Schallgutachten zum B-Plan RA 23 wurden für die Bereiche WA8 und WA9 die Lärmpegelbereiche VI-IV ermittelt.

Die Untersuchung zum Bebauungsplan RA 23 enthält eine Straßenverkehrsprognose für den geplanten „Nord-Süd-Verbinder“. Durch den Bau der neuen Straßenverbindung zwischen Seebadallee und der Pramsdorfer Straße (Abschnitt westlich Dorfstraße) soll der Straßenzug Großmachnower Allee/Großmachnower Straße und die Dorfstraße künftig vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Straßenverkehrsbelastungen wurden auf der Grundlage von Verkehrszählungen im vorhandenen Straßennetz in den Jahren 2006 und 2009 ermittelt. Danach ergab sich z. B. für den Querschnitt der Großmachnower Allee im Bereich des (damaligen) Bahnübergangs im Jahr 2009 eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.440 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil $p > 2,8$ t am DTV von 1,3 %. Nach der Verkehrsprognose wird die neue Trasse den Straßenzug Großmachnower Allee/Großmachnower Straße und die Dorfstraße künftig (Prognosejahr 2020) um 2.000 Kfz am Tag (24 h) entlasten.

Obwohl die neue Trasse noch nicht realisiert wurde, ergibt sich auf der Grundlage von Verkehrszählungen im Jahr 2016 für den Querschnitt Großmachnower Allee (s.o.) ein geringeres Verkehrsaufkommen als aus den Zählungen im Jahr 2009. Danach beträgt die durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Jahr 2016³ an dem o.g. Querschnitt 4.486 Kfz/Tag (24 h). Der Schwerverkehrsanteil $SV > 3,5$ t am DTV beträgt an dieser Zählstelle 8,1 %. Eine Ursache für das geringere Verkehrsaufkommen (s.o.) könnte nach unserer Auffassung durch die Aufhebung des ehemaligen Bahnübergangs Großmachnower Allee und dem Bau der Ersatzmaßnahme „Eisenbahnunterführung der Strecke 6135“ im Bereich der Kienitzer Straße begründet sein.

Aufgrund der Verkehrsdaten aus dem Jahr 2016 ist für das schalltechnische Fachgutachten zum B-Plan RA 9-7 eine neue Straßenverkehrsprognose zu erstellen. Dabei ist zu prüfen, ob sich auf dem neuen „Nord-Süd-Verbinder“ neben dem Entlastungsverkehr von der Großmachnower Allee, ggf. auch höhere Verkehrsmengen durch die Planänderung (neues Nutzungskonzept) des B-Planes RA 23-1 sowie durch das neue Baugebiet (B-Plan RA 9-7) ergeben. Für die schalltechnischen Berechnungen ist

² Schallimmissionsprognose für den B-Plan RA 23 in Rangsdorf, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Bericht B4240, Stand: 12.04.2010 (Überprüfung 2014)

³ Verkehrsdatenbank des Landesamtes für Umwelt, Referat T15, Stand: Oktober 2019.

eine Prognose für das Jahr 2025/30 zu erstellen.

Eingangsdaten Schienenverkehr

Neben den Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wird das Plangebiet RA 9-7 auch durch die Geräusche des Schienenverkehrs auf der DB-Strecke 6135 (Dresdner Bahn) belastet.

Im Rahmen der Erstellung des neuen schalltechnischen Fachgutachtens ist im Hinblick auf die Ermittlung der Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr auf der Strecke 6135 (Dresdner Bahn), für das vorliegende Planverfahren eine Schienenverkehrsprognose mit ausreichendem Prognosehorizont (2025/2030) zu verwenden. Mit Bezug auf den baulichen Zustand der Strecke 6135 sind für den relevanten Streckenabschnitt ggf. Festlegungen aus der Planfeststellung zum Ausbau der DB-Strecke 6135 Berlin – Dresden zu berücksichtigen.

Grundlagen für die schalltechnischen Berechnungen

Mit Bezug auf die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr ist zu beachten, dass als Eingangsdaten nicht wie bei der EU-Lärmkartierung bzw. EU-Lärmaktionsplanung der Schwerverkehrsanteil SV > 3,5 t am DTV, sondern gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) der maßgebende Lkw-Anteil $p > 2,8$ t am DTV zu verwenden ist.

Im Zusammenhang mit der Berechnung der Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr wird auf die (geänderte) Anlage 2 zu § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) – Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03 [2012]), verwiesen. Im Zusammenhang mit der Anwendung des sogenannten Schienenbonus wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Abschlag von 5 dB im Sinne des elften Gesetz zur Änderung des BImSchG vom 02. Juli 2013 bei schalltechnischen Berechnungen des Schienenverkehrs nicht mehr anzusetzen ist.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile (passiver Schallschutz) ist die neue DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 anzuwenden. Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sind gemäß Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Oktober 2018 inzwischen zur allgemeinen Anwendung in Brandenburg [Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 07.11.2018; dort S. 1078 - 1081] eingeführt worden.

Gem. Begründung (S.53) wird zur Vermeidung und Minderung von Immissionen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgesehen. Dem Vorgehen kann jedoch nicht vollständig zugestimmt werden. Nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 ist wie bei der DIN 4109:1989-11 ebenfalls die Angabe von Lärmpegelbereichen weiterhin möglich. In der Tabelle 7 werden die Höchstwerte des jeweiligen Lärmpegelbereichs und somit auch die Höchstwert des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Dabei ist im Textteil darauf hinzuweisen, dass mit Bezug auf das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechende Mindestmaße einzuhalten und gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für entsprechende Raumarten Korrekturwerte zu beachten sind.

Mit der DIN 4109:2018-01 ist es durch die Anwendung der Gleichung 6 möglich, dass Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) für unterschiedliche Raumarten mit Korrekturwerten an einem Empfängerpunkt genau zu bestimmen. In einer Abstimmung des LfU mit dem Ministerium für Ländliche

Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft⁴ ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche in 5-dB-Schritten in der Planzeichnung weiterhin praktikabel. Für das konkrete Einzelbauvorhaben ist einzig ein Verweis auf die Lärmpegel jedoch unzureichend. Auf Grundlage der DIN 4109 Gleichung 6 hat eine exakte Bemessung des baulichen Schallschutzes an Hand des maßgeblichen Außenlärmpegels zu erfolgen.

Da für Angebotsplanungen wie in diesem Fall jedoch zunächst Baugrenzen festgesetzt werden, könnte die Darstellung von mehreren raumbezogenen Einzelwerten ($R'_{w,ges}$) an den Baugrenzen die Planzeichnung ggf. „überfrachten“. Es ist daher eine allgemein gültige textliche Festsetzung zu erarbeiten. Die nach DIN 4109:2018-01 gegebene Möglichkeit der genauen Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes eines zu schützenden Raumes kann- für die konkrete Ausführungsplanung, bei Baukörpern durch eine Öffnungsklausel geregelt werden.

In der laufenden Praxis des LfU hat sich folgende Formulierung durchgesetzt. Sie ist für den konkreten Einzelfall anzupassen.

„Zum Schutz vor dem [Straßenverkehrslärm/Schienenverkehrslärm im WAx] müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im WA bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109 -1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Für gesamte bewertete Bauschalldämmmaße von $R' > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmtem Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei

⁴ MLUL; Textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen zum baulichen Schallschutz; Gesch.Z.: MLUL-5-3342/9+222#238406/2019; 11.09.2019
Immissionsschutz

sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.“

Weiterhin werden textliche Festsetzungen zur Grundrissorientierung, der Bau lärmrobuster städtebaulicher Strukturen (Riegelbebauung) und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche empfohlen.

Außenwohnbereiche

Die geplanten WA liegen (teilweise) im Bereich erheblicher Verkehrsimmissionen. Es besteht daher ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Mittels aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen sind im besten Fall die Innenräume zu schützen. Laut geltender Rechtsprechung⁵ liegt ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor, wenn bei der Planung eines Baugebiets die Orientierungswerte der DIN 18 005 überschritten werden, ohne die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen und Freiflächen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Spielplätze) zu berücksichtigen. Überschreitet der Gesamtbeurteilungspegel aus Straßen- und Schienenlärm den Orientierungswert für Gewerbegebiete, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Nur passive Schallschutzmaßnahmen sind dann zur Konfliktbewältigung nicht ausreichend⁶. Aus dem Schallgutachten sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen abzuleiten und textliche Festsetzungen zu formulieren. Die Auswirkungen sind entsprechend zu dokumentieren und im Umweltbericht zu bewerten.

Planstraße

Mit der vorgelegten Planung soll eine Planstraße erschlossen werden, die zukünftig als „Ost-West-Verbinder“ nicht nur das neue Baugebiet erschließen soll sondern auch für eine „Verbesserung der verkehrlichen Erschließung [...] der Ortslage westlich der Bahn“ dienen soll. Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV einschlägig. Es ist nach zuweisen (Gutachterlich), dass mit Ertüchtigung der Planstraße keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Lärminderung und -vermeidung zu prüfen bzw. besteht gem. § 41f. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzverordnung) der Anspruch auf Lärmvorsorge. Die Prüfung wird in Aussicht gestellt (S. 53).

3. Fazit

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, hier Allgemeines Wohngebiet, bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. Das Plangebiet liegt aktuell im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrsimmissionen. Zukünftig sind Immissionen des geplanten „Nord-Süd-Verbinders“ ebenfalls zu erwarten, die gem. Gutachten aus dem B-Planverfahren erheblich sind. Die Immissionen des „Ost-West-Verbinders“ sind noch nicht abschätzbar.

Die vorgelegte Planung ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht ohne Bedenken. In der Bauleitplanung ist die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende

⁵ VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 19.10.2011 – 3 S 942/10 i.V.m VGH Mannheim Urt. v. 17.6.2010 – 5 S 884/09

⁶ VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010 - 4 C 327/09

Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen). Es wird ein schalltechnisches Gutachten in Aussicht gestellt. In diesem Zusammenhang sind die Hinweise des LfU unter Punkt 2 zu berücksichtigen. Auf Basis des Gutachtens werden die Auswirkungen der Planung im Umweltbericht ergänzt und bewertet. Die Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit der textlichen Festsetzungen ist mit Hilfe des Gutachtens zu belegen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 22. Oktober 2019 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" der Gemeinde Rangsdorf Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☒
---	-------------------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

--

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Dieses Dokument wurde am 14. Oktober 2019 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.
--

Landesamt für Bauen und Verkehr • 03007 Cottbus • PSF 10 07 44

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Außenstelle Cottbus

Bearb.: Frau Hagen
Gesch.-Z.: 2241-34217/2019/511
Telefon: 03342 4266-2209
Fax: 03342 4266-7608
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: cornelia.hagen@lbv.brandenburg.de

Cottbus, 14.10.2019

Bebauungsplan RA 9-7 „Brücker Werke Rangsdorf“, Gemeinde Rangsdorf

Ihre Nachricht vom: 16. Sept. 2019 Ihr Zeichen: WE-Kra

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.

Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Areals der ehemaligen Brücker Werke und Randbereiche des ehemaligen Flugplatzes Rangsdorf zu einem alters- und familiengerechten Wohnquartier (als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen) einschließlich dessen verkehrlicher Erschließung (Sicherung der Trasse des geplanten Ost-West-Verbinders und innergebietlicher Erschließungsstraßen) geschaffen werden.

Dabei werden vorhandene denkmalgeschützte Gebäude in die Planung mit einbezogen.

Aus Sicht der Landesverkehrsplanung und der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Begründung:

Die zivile Nachnutzung militärischer Konversionsflächen im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Ortslagen steht den verkehrspolitischen Zielen des Landes nicht entgegen, wenn die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Dieses erfolgt in Rangsdorf durch die Planungen des Nord-Süd-Verbinders als Verbindung zum Ortszentrum und Bahnhof Rangsdorf unmittelbar östlich angrenzend an des B-Plangebiet sowie den als Lückenschluss im Straßennetz von Rangsdorf geplanten, zum Teil im B-Plan-Gebiet liegenden Ost-West-Verbinder zwischen Stauffenbergallee und Nord-Süd-Verbinder.

Insbesondere begrüße ich die Anbindung Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer an das Ortszentrum (Seebadallee) durch die geplante Einordnung von Geh- und Radwegen entlang des Nord-Süd-Verbinders sowie des Ost-West-Verbinders. Dieses trägt zur weiteren Erhöhung der Sicherheit dieser Verkehrsteilnehmer bei und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, die Nutzung umweltverträglicher Verkehrsarten zu fördern.

Ebenfalls positiv bewerte ich, dass der geplante Fahrbahnquerschnitt für Nord-Süd-Verbinder und Ost-West-Verbinder die Möglichkeit der Führung von Buslinien und damit einen Ausbau des Busliniennetzes entsprechend einem sich entwickelnden Bedarf offen lässt.

In Bezug auf die Beachtung luftrechtlicher Belange teile ich Ihnen mit, dass hierzu eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) erfolgt.

Eine Beurteilung der vorliegenden Planungsunterlagen hinsichtlich der Berührung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hagen



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

-nur per Mail-

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 4. Oktober 2019

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

BRA 2019: BP/43/ 1 Rangsdorf, TF, B-Plan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" – Schreiben des Planungsbüros FIRU vom 16.9.2019
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

Seite 2

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

26
Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Dezernat Praktische Denkmalpflege

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf | Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Bearbeiter: Thomas Krause
Telefonzentrale: 03 37 02 / 211 12 00
Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 85
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
E-mail: thomas.krause@bldam-brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Zossen, den 14.10.2019

Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke“, Landkreis TF

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Für das Planungsgebiet wurde mit den Denkmalbehörden ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die dort festgelegten Bebauungen sind als Baufelder in den B-Plan festzusetzen, da die gesamten Freiflächen des Flugfeldes dem Denkmalschutz unterliegen. Weiterhin ist die Bauweise entsprechend dem abgestimmten städtebaulichen Konzept zu konkretisieren.

Die Freiflächen des ehemaligen Flugfeldes sind als Denkmal zu kennzeichnen.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Seite 2

Dr. Georg Frank
Dezernatsleiter

Verteiler:

- UDB TF
- Bodendenkmalpflege

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
 Umweltamt / Naturschutz
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 17.10. 2019
 Auskunft: Frau Schulze
 Zimmer: B4-3-02
 Telefon: 03371 608-2512
 Aktenz.: ST 1003/19/672/340

Dezernat IV
 A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
 Zinnaer Straße 34
 Frau Schönberger

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (BP) RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 23.09.2019 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben der FIRU mbH Berlin vom 16.09.2019
- Begründung zum Vorentwurf vom 20.08.2019 + Umweltbericht (UB)
- Planzeichnung zum Vorentwurf vom 20.08.2019

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht erscheint momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben voraussichtlich rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen:

1. Biotopschutz

Entsprechend Punkt 5.6 – Vegetationsfläche - der BP-Begründung werden die Ergebnisse einer 2018 durch das beauftragte Planungsbüro durchgeführten Biotopkartierung derzeit im Hinblick

auf den Schutzstatus nach § 30 BNatSchG und seltenen und gefährdeten Pflanzenarten überprüft und aktualisiert. Diese Ergebnisse sollen dann zur TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

Dazu im Gegensatz steht allerdings die Aussage unter dem Punkt 6.2 des Umweltberichtes (Seite 26), wonach im Plangebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotopie vorhanden wären.

Entsprechend der der UNB vorliegenden (vorläufigen) selektiven Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt (LfU) überlagert das Plangebiet jedoch voraussichtlich an seinen südlichen sowie östlichen Grenzen (entlang der Bahngleise bis Beginn Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ - WA 8 und WA 9) gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotopie.

Wie dem Punkt 6.3 des Umweltberichtes zu entnehmen ist, soll auf Grund des mit dem Eingriff verbundenen sehr hohen Kompensationsbedarfs das südlich des B-Planes gelegene Flugfeld so qualifiziert werden, dass dort sowohl die forstrechtlichen als auch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können.

Hierzu ist anzumerken, dass es sich auch bei dieser Fläche entsprechend der selektiven Biotopkartierung des LfU um ein großflächiges Trockenrasenbiotop handelt, welches darüber hinaus zu ca. 2/3 Bestandteil des LSG „Notte-Niederung“ ist.

Eine Überbauung der geschützten Biotopie ist gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Darüber hinaus könnte auch die als Kompensationsmaßnahme geplante Aufforstung oder anderweitige Umgestaltung dieser Flächen eine nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG verbotene Handlung darstellen, weil sie möglicherweise zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotopie führen könnte.

Darüber hinaus wäre auch zu prüfen, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen möglicherweise im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen. Das kann jedoch erst endgültig beurteilt werden, wenn eine aktuelle Biotopkartierung sowie ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Flächen vorliegt.

Eine Beseitigung oder Zerstörung eines besonders geschützten Biotops wird sich in aller Regel nur dann rechtfertigen lassen, wenn der begehrten anderweitigen Nutzung eine herausgehobene Stellung innerhalb der Gemeinwohlbelange zukommt und der betroffene Biotop über eine eher gering ausgeprägte Schutzwürdigkeit verfügt.

Den hohen Rang des Biotopschutzes betont in diesem Zusammenhang auch die Rechtsprechung mit der Feststellung, dass eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz allenfalls in Betracht komme, wenn Gründe des öffentlichen Interesses von besonderem Gewicht sie rechtfertigen. Denn der Gesetzgeber misst dem Schutz dieser Biotopie erkennbar hohe Bedeutung bei, die über die Eingriffsregelung weit hinaus reicht (BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1994 - 4 B 266.94).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB nicht gegen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen verstoßen darf, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den Bebauungsplan keine Darstellungen aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21.10.1999-4 C1.99, NuR 2000, 321).

2. Artenschutz

Bei den südlich der ehemaligen Buckerwerke gelegenen Grünlandflächen handelt es sich entsprechend des LP (Plan Nr. 6 „Fauna“) auch um ein bedeutsames Wiesenbrütergebiet, welches zusätzlich von den Flugbahnen der Kraniche und nordischen Gänse durchzogen wird. Ebenfalls im Gebiet vorhanden ist ein Fledermaus–Winterquartier.

Artenschutzfachlich stellt die große Brachfläche des ehemaligen Flugplatzes einen wertvollen Lebensraum für besonders geschützte Europäische Brutvogelarten dar. Nachgewiesen wurden nach B. Ludwig Neuntöter, Heide- und Feldlerche, Feldschwirl, Dorngrasmücke, Braunkehlchen, Schafstelze, Gold- und Grauammer sowie als Nahrungsgäste Weißstorch, Rohrweihe, Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Baum- und Turmfalke, Raubwürger.

Eine Umnutzung mit einhergehendem Verlust der Bruthabitate wäre nur aus zwingenden überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind. Bei einer Umnutzung der Fläche müssten voraussichtlich Ersatzbrutflächen in ähnlicher Größenordnung für Neuntöter, Heide- und Feldlerche, Schafstelze und Braunkehlchen zur Verfügung stehen und über 20 Jahre entsprechend gepflegt werden. (Braunkehlchen und Schwarzknechtchen fehlen bei der eingereichten Karte mit den potenziell zu erwartenden Brutvogelarten).

Es sind weiterhin Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse zu erwarten. Für diese Art gilt Ähnliches wie für die Brutvögel beschrieben. Eine Umnutzung würde gegebenenfalls ein Konzept und Maßnahmenpaket zur weitgehenden Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote erfordern.

Eine erhebliche Beanspruchung der Wiesenflächen des ehemaligen Flugfeldes erscheint derzeit aus artenschutzrechtlichen Gründen kaum genehmigungsfähig und stößt daher auf erhebliche Bedenken. Die eingereichte Planung übersteigt hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächen insbesondere im Südwesten den während der Abstimmungsgespräche mit dem Büro Hemeier zu Grunde gelegten Flächenzuschnitt erheblich. Inwieweit ein Ausgleich der zu erwartenden Reviervverluste auf den Flächen des ehemaligen Flugfeldes gelingen kann, ist erst nach Vorliegen der Kartierungsergebnisse abschätzbar. Schwerpunkte bei der Ausgleichsplanung auf den ehemaligen Flugplatzflächen müssen insbesondere auch die Darstellung der Aufwertungsfähigkeit und die Bewertung naturschutzinterner Zielkonflikte sein - beispielsweise hinsichtlich des Insekten- und Offenlandvogelartenschutzes einerseits und der Strukturanreicherung mit Gehölzen andererseits.

b) Rechtsgrundlage:

zum Punkt Einwendungen – Biotopschutz:

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG

zum Punkt Einwendungen – Artenschutz:

§ 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zum Punkt Einwendungen – Biotopschutz:

Zunächst ist eine aktuelle Biotopkartierung vorzulegen.

Insofern tatsächlich geschützte Biotope von der Planung oder den Kompensationsmaßnahmen betroffen sind, sollte der Bereich entweder komplett aus dem Plangebiet herausgenommen oder von jeglicher schädigenden Nutzungsänderung ausgespart werden und dort nur biotopfördernde Maßnahmen durchgeführt werden (Festsetzung als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, analog zum LP).

Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann zwar auf Antrag der Gemeinde von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Erteilung der Ausnahme müsste also ein Nachweis (inklusive Artenschutzbeitrag und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geführt werden, dass die Zerstörung oder Beeinträchtigung des betreffenden Biotops ausgeglichen werden kann bzw. dass es durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der geschützten Trockenrasenflächen kommt.

Erforderlich ist beim Ausgleich die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d. h. eines Biotops, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Ferner muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit unter eigenverantwortlichem Zutun des Verursachers ein etwa gleichwertiger Biotop entwickeln kann.

Im Unterschied zur Eingriffsregelung ist es bei der Ausnahmegenehmigung für den Biotopschutz nicht möglich, bei Undurchführbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen durch Vornahme von Ersatzmaßnahmen oder -zahlungen zu einer Zulässigkeit der Maßnahme zu gelangen.

Insofern eine Ausgleichbarkeit nicht gegeben sein sollte, müssen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG geprüft werden. Befreiungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Maßnahme „notwendig“, d. h. erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit ist nur gegeben, wenn eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle nicht möglich oder nicht zumutbar ist oder auf Grund der Gesamtabwägung der berührten Belange ein anderer Standort ausscheidet. Die mit der Maßnahme verfolgten Gründe des Gemeinwohls müssen weiterhin das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Biotops überwiegen.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts (UB)

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem UB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB). Dieser liegt im Entwurf bereits vor und soll entsprechend der Darlegung in bestimmten Punkten noch ergänzt werden.

1. Artenschutz

Es ist in einer Relevanzprüfung darzulegen, welche Arten hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu überprüfen sind.

Rechtlich ist in Bezug auf Eingriffe zwischen Arten zu unterscheiden, die dem Schutz der europäischen FFH-Richtlinie unterfallen bzw. Europäische Vogelarten sind und Arten, die lediglich einen nationalen Schutz genießen bzw. nicht speziell durch artenschutzrechtliche Regelungen erfasst werden.

Für die ersten beiden Gruppen ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung vor unüberwindbare rechtliche Hürden gerät, wenn die Planungsziele umgesetzt werden sollen, indem nicht vermeidbare Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG dem Vorhaben entgegenstehen würden.

Die im Vorfeld geführten Abstimmungen zur Kartierung der verschiedenen Artengruppen, die sich in den Unterlagen wiederfinden, werden bestätigt.

Die Ergebnisse der Kartierungen sind sowohl kartografisch darzustellen als auch zu diskutieren und zu werten.

Für die betroffenen Europäischen Vogelarten ist zu ermitteln, ob durch das Vorhaben ganze Reviere einzelner Vogelarten verloren gehen könnten. Insbesondere bei Arten, die nicht ohne weiteres vorhabennah neue Reviere in der intensiv genutzten Kulturlandschaft besetzen können, kann dies einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätte gleichkommen und insofern gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG auch unter Berücksichtigung von § 44 Absatz 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG verboten sein.

Hinsichtlich der Zauneidechse ist zu ermitteln, ob die Zugriffsverbote verletzt werden könnten und ggf. ein Konzept zum rechtskonformen Umgang mit der Art zu entwickeln. Erster Grundsatz ist dabei stets die Vermeidung von Verletzungen der Zugriffsverbote.

Gleiches gilt für Fledermausvorkommen in abzureißenden oder zu sanierenden Gebäuden und in Baumhöhlen.

Im Rahmen der Bewältigung der Eingriffsregelung ist auf die nicht europarechtlich geschützten Arten einzugehen und zu bewerten, inwieweit diese durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wieder verloren gehenden Lebensraum vorfinden werden. Dazu dient beispielsweise die Kartierung von Artengruppen der Insekten, die Aufschluss über die sinnvolle Steuerung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen geben können.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

naturschutzfachlich keine

4. Weiter gehende Hinweise

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zum LSG „Notte-Niederung“, **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“** vom 23. Januar 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 04]), zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]) und zum gesetzlichen Biotopschutz (§ 32 BbgNatSchG nicht mehr korrekt) einheitlich im gesamten Planwerk
- Die Flächen des beabsichtigten Pflege- und Entwicklungsplanes zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen befinden sich im LSG „Notte-Niederung“.

x Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:

keine

x Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der insbesondere die südlichen Flächen im Geltungsbereich als Grünflächen mit naturnaher Entwicklung und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt. Der B-Plan widerspricht demnach den Darstellungen des LP.

Insofern zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, wäre auch der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.

Insbesondere bei der Fortschreibung des LP ist dabei auch der Wegfall von Kompensationsmaßnahmen (sogenannte T-Flächen) entsprechend zu berücksichtigen. Ggf. sind daher über das eigentliche Plangebiet hinausgehende Teilflächen bei der erforderlichen Fortschreibung des LP zu betrachten (Darstellung weiterer Flächen für zu ersetzende Ausgleichsmaßnahmen, Bilanzüberarbeitung im LP).

Bei den südlich der ehemaligen Bückwerke gelegenen Grünlandflächen handelt es sich entsprechend des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Rangsdorf nahezu vollständig um den Flächenpool „Konversionsfläche“ der Gemeinde.

Dieser Pool wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

Entsprechend des Kapitels 6.3.6 des LP hat der als Flächenpool ausgewiesene Bereich eine Vorrangfunktion für den Naturschutz und die Landschaftspflege und ist ein wichtiger Bestandteil der naturschutzfachlichen Planungsziele des LP.

- **Eingriffsregelung**

zum Punkt 6.4.6 Waldumwandlung

Insofern die notwendige Waldumwandlung im Rahmen des B-Planverfahrens vollzogen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass Waldumwandlungen gem. § 14 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten und gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG entweder ausgeglichen oder innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums ersetzt werden müssen. In diesem Fall ist der B-Plan um die Angabe der Kompensationsflächen entsprechend zu ergänzen. Insofern die Waldumwandlung im Nachgang im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll, ist auch hier auf diese Regelung zu achten.

zum Punkt 6.4.7 – Geschützter Baumbestand

Hier ist zu ergänzen, dass bei Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB) Bäume und Sträucher der Eingriffsregelung nach den §§ 14 bis 15 BNatSchG unterliegen und nicht der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming. Diese kommt im Außenbereich in der Regel nur aus Gründen der Herstellung der Verkehrssicherheit zum Tragen. Im Außenbereich ist daher der Verlust sämtlicher Bäume Sträucher als Eingriff zu bilanzieren.

Im Bereich des LSG „Notte-Niederung“, in welchem Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, ist zu beachten, dass es entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Rechtsverordnung (RVO) u.a. verboten ist Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche oder Feldgehölze zu beseitigen. Dies bedarf in der Regel einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG.

zu den Wohnbauflächen WA 8 und 9

In dem zum BP RA 23 „Nord-Südverbinder“ Rangsdorf gehörenden Artenschutzfachbeitrag (ASB – Juni 2014) wurde unter dem Punkt 5.2 „Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion“ (Seite 53) dargelegt, dass zum Schutz vor visuellen Effekten, die von der Straße ausgehen, sowie zur Schaffung neuer Lebensstätten innerhalb des Plangebietes, südlich des Gewerbegebietes und westlich parallel zur Planstraße A, der vorhandene Gehölzaufwuchs auf ca. 450 m mit Strauchpflanzungen zu ergänzen und als 5 m breite Heckenpflanzung zu entwickeln und zu sichern ist.

Eine weitere Heckenpflanzung soll darüber hinaus außerhalb des Plangebietes auf einer Länge von 300 m bis zum Pramisdorfer Berg erfolgen.

Diese Heckenpflanzungen sollen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Umsetzung der Baumaßnahme erfolgen.

Die jetzt vorgesehene Festsetzung von Wohnbaufläche (WA 8 und 9) entlang der Planstraße A konterkariert diese artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, denn wie der Zusammenfassung des ASB (Punkt 7, Seite 57) zu entnehmen ist, werden im Geltungsbereich des BP RA 23 nur unter der Voraussetzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst, wenn die in Kapitel 5 des ASB genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

zum Punkt 7 – Verkehrliche Erschließung:

Unter diesem Punkt wird dargelegt, dass die Pramisdorfer Straße ausgebaut werden muss, um ihre zukünftig stärkere verkehrliche Bedeutung entsprechen zu können. Da diese als

Verkehrsfläche bereits vorhanden ist, besteht keine Notwendigkeit einer Einbeziehung in den Bebauungsplan.

In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen.

Gem. § 10 Abs. 3 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) bedarf es keiner Genehmigung, Zustimmung, Anzeige, Erlaubnis, Überwachung oder Abnahme, wenn Straßen, deren Zubehör oder Nebenanlagen gemäß § 2 Abs. 2 BbgStrG unter verantwortlicher Leitung einer Straßenbaubehörde des Landes, eines Kreises oder einer **Gemeinde** hergestellt und unterhalten werden. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung zu beteiligen.

Das bedeutet, dass die Gemeinde Rangsdorf für den Ausbau des Pramsdorfer Weges, insofern dieser nicht eines (eisenbahnrechtlichen) Planfeststellungsverfahrens bedarf, keine Genehmigung benötigt, jedoch das Einvernehmen mit der UNB und anderen betroffenen Behörden herstellen muss. Das geht allerdings stets nur auf Grundlage einer konkreten Straßenplanung.

Allerdings muss die Gemeinde, als Träger der Straßenbaulast, auch gem. § 63 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG sowie nach § 36 Nr. 1 BbgNatSchAG die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände übernehmen, da die Gemeinde über die Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG für das Naturschutzgebiet (NSG) „Machnower See“ entscheiden muss.

Inwieweit der Straßenausbau einer UVP-Pflicht unterliegen wird, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden, da jedoch der Pramsdorfer Weg durch das NSG „Machnower See“ verläuft und sich ca. 140 m südlich des Weges zwei Teilbereiche des FFH-Gebietes „Zülowniederung“ (DE 3746-309) befinden, wird bei einem Ausbau der Pramsdorfer Straße eine FFH-Prüfung unerlässlich werden. Insofern dabei festgestellt wird, dass es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben (z. B. B-Plan „Bückerwerke“) zu erheblichen Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes kommen kann, besteht gem. Nr. 20. b) der Anlage 1 des BbgUVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Soweit eine UVP erforderlich ist, ist gem. § 38 (1) BbgStrG ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen oder eine Plangenehmigung zu beantragen. Abs. 5 gilt entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul
Sachgebietsleiterin

Anlage
- Auszüge aus dem LP

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

NatSchZustV

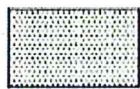
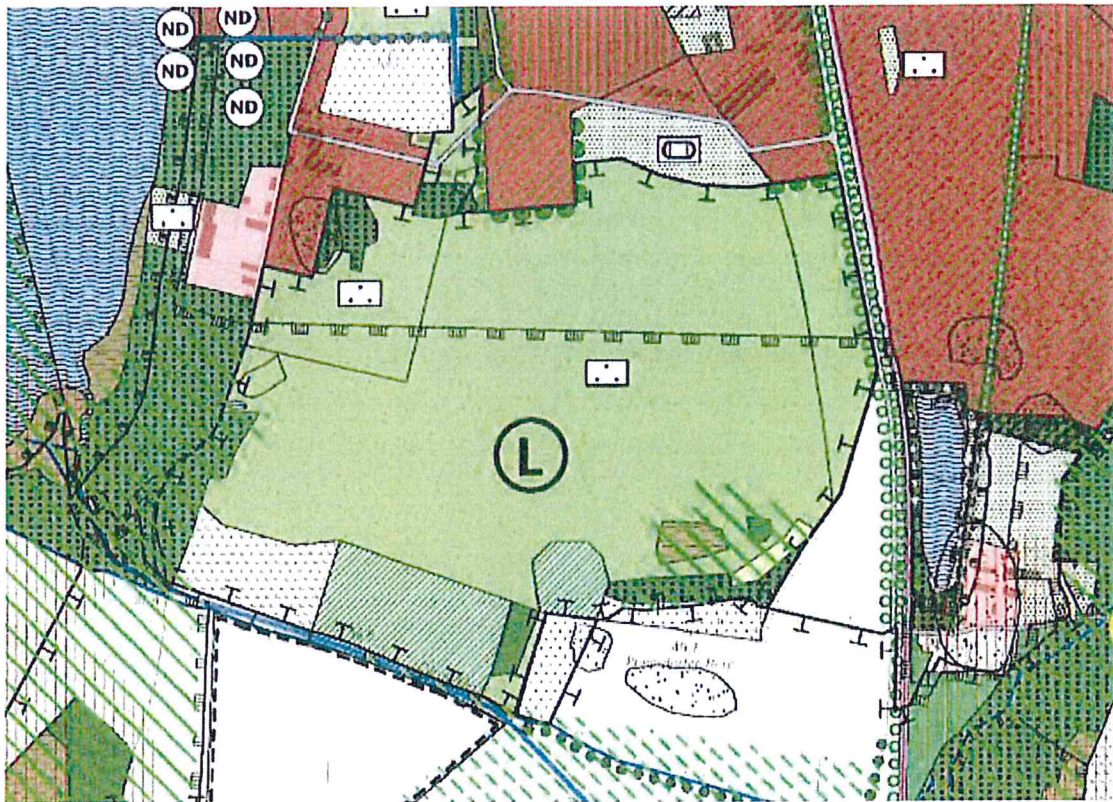
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden
(Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Teil D – Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bebauungsplan, S. 57 (Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg; Stand 13.01.2009)

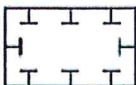
FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) ausgewiesen wurden und dem Schutz von Tieren (Fauna), Pflanzen (Flora) und Habitaten (Lebensraumtypen) dienen, die in mehreren Anhängen zur FFH-Richtlinie aufgelistet sind. FFH-Gebiete sind ein Teil des Natura 2000-Netzwerkes.



öffentliche und private Grünfläche, Erholungseinrichtungen



öffentliche und private Grünfläche, naturnahe Entwicklung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 9. Oktober 2019
Auskunft: Herr Vogel/Frau Zikul (UWB)
Herr Blazy (UABB)
Zimmer: A5-3-06
Telefon: 03371 608-2606
Aktenz.: 1641/19/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
D VI/Amt für Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Schönberger
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Stellungnahme

Betr.: Vorentwurf BP RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" der Gemeinde Rangsdorf

hier: frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Antragsteller: FIRU mbH
Berliner Str. 10, 13187 Berlin

Es liegen folgende am 20. September 2019 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben
- Begründung mit Umweltbericht, Stand: 20.08.19
- Gutachten zur Altlastenerkundung der Wessling Consult GmbH, Stand 03.06.2009
- - Schallprognosen, Naturschutzrechtliche Belange (Artenschutzbeitrag, Kartierungen usw.)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall wird das o.g. Vorhaben wie folgt beurteilt bzw. sind die nachfolgenden Forderungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten:

Forderungen

Die vorliegende vertiefende Altlastenuntersuchung der Fa. Wessling Consulting GmbH weist zusätzliche Altlastenflächen im Untersuchungsprogramm aus. Hier ist eine Ergänzung in der Plandarstellung vorzunehmen.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplangebietes sind unter Punkt 5.4 „Altlasten“ für die Teilflächen nachfolgende Altlastenverdachtsflächen (s. Sanierungsplan von 2002) aufzunehmen:

Hubschraubereinheit - ALF 14, ALF 16/13 U, 25, Teilsanierung Graben 8, Kanalisation
Nachrichteneinheit ALF 16 neu, 17 neu

Ansonsten sind entsprechende Vorgaben zu begleitenden Untersuchungen der auszuführenden Abbruch- und Gebäuderückbaumaßnahmen sowie noch vorhandener technischen Einrichtungen und Anlagen (z. B. Tankbehälter, Bunkeranlage, Wartungsbereiche, Kohlelager, Notstromaggregate usw.) aufzunehmen bzw. zu beschreiben. Diese sind im Vorfeld mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Als Ansprechpartner steht Herr Blazy (Tel.-Nr.: 03371/2406) zur Verfügung.

Weiterhin ist zu klären, ob die geplanten Vorhaben an den jeweiligen Standorten überhaupt umsetzbar sind. Die Untersuchungen aus der Vergangenheit sind mit aktuellen Ergebnissen zu bestätigen oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Umweltrelevanz für diese Altlastenverdachtsflächen mehr vorliegt (Unbedenklichkeit der Schadstoffe im Boden für die sensible Umnutzung).

Konkrete Forderungen zum Rückbau der Altanlagen werden spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhoben. Im B-Planverfahren ist unbedingt darauf hinzuweisen bzw. eindeutig zu beschreiben, dass durch die Altlastenproblematik erhöhte Anforderungen bestehen, die sicherlich realisierbar, aber nur mit erhöhten finanziellen Aufwendungen machbar sind. Zukünftige Eigentümer/Bauherren müssen über die Altlastenproblematik und daraus entstehende Forderungen umfassend informiert sein.

Begründung

Für den Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ liegt als Ausgangsgrundlage zum Untersuchungsprogramm der Altlastenflächen der Sanierungsplan der Fa. ISAC GmbH (erstellt 2002 unter Punkt 3.1) vor. Der aufgestellte Sanierungsplan wurde vom Voreigentümer nur teilweise ausgeführt, deshalb bleiben die entsprechenden Forderungen für die aufgeführten ermittelten Altlastenflächen (s. o.) bestehen. Die abfallrechtlichen Erfordernisse sind für die geplante Umnutzung einzuhalten und zu beachten. Darüber hinaus sind lokale Belastungen aus der ehemaligen Vornutzung der Gebäude (innerhalb Tower, Galvanik) grundsätzlich nicht auszuschließen. In den vorliegenden Gutachten fehlen notwendige Untersuchungen der Bausubstanz, die eine generelle Schadstoffbelastung durch die langjährige industrielle Nutzung ausschließen. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Entsorgungsnachweise zur Kenntnisnahme zu übergeben, um die Voraussetzungen für eine sensible Nachnutzung zu gewährleisten. Die beigelegten Lagepläne aus dem Sanierungsplan der Fa. ISAC GmbH (erstellt 2002) weisen detaillierte Untersuchungen auf den ermittelten Altlastenflächen aus.

Hinweise

Da es sich hier insgesamt um eine Fläche handelt, die sich vor der WGT-Nutzung langjährig in industrieller Nutzung (Bücker-Werke) befand, ist bei der geplanten sensiblen Umnutzung oder auch beim Rückbau mit im Boden befindliche Altbebauungen zu rechnen (z. B. alte Gebäudefundamente aus der Wehrmacht).

Auch außerhalb der ermittelten Altlastenverdachts- /Altlastenflächen ist generell eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten. Mit dem Rückbau und der geplanten sensiblen Umnutzung sind auch erhöhte abfallrechtliche Anforderungen bei kontaminierten Materialien (Belastung im Boden/ Bausubstanz in denkmalgeschützten Gebäuden) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das vorhandene Kanal- und Leitungssystem (im Bebauungsplangebiet) wird ebenfalls als Schwerpunktbereich eingestuft, um lokale Schadensherde (Nachweis der Schwermetallbelastung) mit der geplanten Umnutzung zu beseitigen.

Es sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Errichtung und Abbruch von baulichen Anlagen" vom 28. Februar 2019 zu

berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

Aus Sicht der Betroffenheit oberirdischer Gewässer gibt es keinen Äußerungsbedarf. Der Umweltbericht ist noch unvollständig. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht benannt.

Die Niederschlagswasserableitung wird entsprechend Satzung der Gemeinde Rangsdorf geplant, d.h. Versickerung vor Ort. Konkrete Angaben fehlen noch. Sofern standortnahe Versickerungen aufgrund bekannter vorhandener Bodenverhältnisse oder Altlastenstandorte je Bauvorhaben nicht möglich sind, müssen im Planverfahren Standorte festgelegt werden, die für öffentliche, aber auch private Versickerungsanlagen genutzt werden können oder sogar müssen.

Unter Punkt 6.4.2 „Wasser“ ist südlich des Zülowkanals die Lage des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf beschrieben. Hierbei handelt es sich um die Schutzzone III. Eine Unterteilung in Schutzzone III A und III B gibt es nicht.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Zikul

Anlage: - Lagepläne aus der dem Sanierungsplan 2002 zu den detaillierten Untersuchungen im Bebauungsplangebiet RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ (nur in Papierform)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III

Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Denkmalschutz

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 28.11.2019

Auskunft: Herr Dr. St. Pratsch

Zimmer: A5-2-13

Telefon: 03371 6083607

Aktenz.: 63/31/10933/19/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Schönberger



Rangsdorf, Vorentwurf des B-Plans RA9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf"

Sehr geehrte Frau Schönberger,

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 20.9.2019 zukommen lassen und Sie bitten, dies dem Planungsbüro noch weiterzureichen.

Baudenkmalpflege:

Aus dem Schutzstatus des ehemaligen Flugfeldes, das sich über die gesamte Freifläche zieht ergibt sich, dass hier eine Kennzeichnung vorzunehmen ist. Darüber hinaus wurde für das Planungsgebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die dort festgelegten Bebauungen sind als Baufelder in den B-Plan festzusetzen. Darüber hinaus ist die Bauweise entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu konkretisieren.

Bodendenkmalpflege:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Hinweise:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

H. Preuß
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III

Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Denkmalschutz

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 28.11.2019

Auskunft: Herr Dr. St. Pratsch

Zimmer: A5-2-13

Telefon: 03371 6083607

Aktenz.: 63/31/10933/19/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Schönberger

Rangsdorf, Vorentwurf des B-Plans RA9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf"

Sehr geehrte Frau Schönberger,

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 20.9.2019 zukommen lassen und Sie bitten, dies dem Planungsbüro noch weiterzureichen.

Baudenkmalpflege:

Aus dem Schutzstatus des ehemaligen Flugfeldes, das sich über die gesamte Freifläche zieht ergibt sich, dass hier eine Kennzeichnung vorzunehmen ist. Darüber hinaus wurde für das Planungsgebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die dort festgelegten Bebauungen sind als Baufelder in den B-Plan festzusetzen. Darüber hinaus ist die Bauweise entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu konkretisieren.

Bodendenkmalpflege:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Hinweise:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

H. Preuß
Sachbearbeiterin



LAND BRANDENBURG

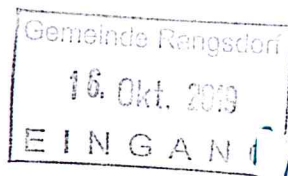
Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Gemeinde Rangsdorf

Bauamt

Seebadallee 30

15834 Rangsdorf



Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

Obf. Wünsdorf
Steinplatz 1
15806 Zossen

Bearb.: Herr Haase
Gesch.Z.: LFB 16.01-7026-31B/13/19
Telefon: (033702) 211-4003
Fax: (033702) 211-4049
Philipp.Haase@LFB.Brandenburg.de
Obf.Wuensdorf@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf, 16. Oktober 2019

**Bebauungsplan RA-9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“,
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹
Schreiben der FIRU mbH vom 16. September 2019;
Hier: Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg
-untere Forstbehörde-**

Sehr geehrte Frau Dr. Gossing,

die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf -untere Forstbehörde, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstfachlicher Sicht gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch. Folgende Forderungen, Auflagen und Hinweise werden aus forstfachlicher Sicht zu den vorliegenden Unterlagen abgegeben:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG²) mit einer Gesamtgröße von 9.485 m². Von der Planung sind forstrechtliche Belange direkt betroffen. Gemäß der vorliegenden Planzeichnung des Vorentwurfes werden 7.095 m² Wald überplant, was einem Verlust von ca. 75 % entspricht.

Im nordwestlichen Bereich der Planzeichnung ist eine 2.390 m² große Fläche als Fläche für Wald festgesetzt.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Die Überplanung der durch Sukzession entstandenen Vorwaldflächen und damit spätere Waldinanspruchnahme ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Ferner entspricht die Entwicklung der Bücker-Werke Rangsdorf den ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Demnach sind „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Mög-

Dienstgebäude

Steinplatz 1

Telefon

(033702) 2114000

Fax

(033702) 2114049

15806 Zossen

lichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden". Die gegenständlichen Waldflächen im Bebauungsplangebiet weisen zum Teil bauliche Altlasten auf.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes, erreicht derzeit nicht die Qualifikation im forstrechtlichen Sinne.

Wenn im B-Plan unvollständige, beziehungsweise nicht hinreichenden Regelungen zur Waldinanspruchnahme und notwendigen Kompensation gemacht werden, so wird durch die untere Forstbehörde erst im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) über die Waldumwandlung entschieden (Gem. Erlass des MIR und des MULV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) auf Bebauungspläne vom 14. August 2008).

Damit erhöht die Gemeinde das Planungsrisiko für das Vorhaben trotz der B-Plan Aufstellung erheblich, weil die abschließende Waldumwandlungsentscheidung verschoben und eine weitere Beteiligung der unteren Forstbehörde notwendig wird.

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme – nach Forstrecht

- a. Erstaufforstungsfläche
- b. und/oder Waldumbaufläche
- c. und/oder Waldrandgestaltung
- d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen

2. Maßnahmebeschreibung

- a. Pflanzenanzahl
- b. und Baumart(-en)
- c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
- d. und Nachbesserung

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
 - a. Fälligkeit
 - b. und Höhe
 - c. und Art der Sicherheit
 - d. und Zeitraum
6. besondere Genehmigungstatbestände
 - a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
 - b. Prüfpflichten gemäß UVPG des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
 - c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen
7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Insofern also waldrechtliche Kompensationsflächen nicht innerhalb des B-Plan Gebietes ausgewiesen werden, so sind solche durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

B. Lolk
Leiterin der Oberförsterei

Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 15])



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Berlin

FIRU	
EINGANG	21. OKT. 2019
Bearbeiter	z. d. A.
Kenntnis	

Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Bearbeitung: Herr Schulin

Telefon: (030) 77 00 7-113

Telefax: (030) 77 00 7-5113

e-Mail: Schulint@eba.bund.de
sb1-bln@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 17. Oktober 2019

FIRU mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

vorab per Fax an 030/288775-29

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

51113-511pt/041-2312#018

Betreff: Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker Werke Rangsdorf“
hier: TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 16.09.2019, Zeichen We-Kra

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezugsschreiben bitten Sie um Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes.

Das Plangebiet erstreckt sich auf der Westseite der Eisenbahnstrecke Nr. 6135 Berlin – Elsterwerda (~Bahn-km 25,4 – 26,1), die durch die bundeseigene DB Netz AG betrieben wird und in der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes steht.

Die DB Netz AG plant derzeit den Ausbau des Streckenabschnittes von Bahn-km 25,000 – 31,860 für eine Geschwindigkeit von 200 km/h (Planfeststellungsabschnitt 1.2 Rangsdorf (ausschließlich) – Zossen (ausschließlich) des Vorhabens „Ausbaustrecke Berlin – Dresden (1. und 2. Baustufe)“, lfd. Nr. 5, Abschnitt 1 des Bedarfsplanes für die Bundesschienenwege, Anlage zum Bundesschienenwegeausbaugesetz).

Teil der Auslegungsunterlagen für den Bebauungsplanentwurf RA9-7 ist die „Schallimmissionsprognose für den B-Plan RA 23 in Rangsdorf“ (Stand 12.04.2010). Ich weise darauf hin, dass die in Abs. 5.1.1, Tabelle 5-1 dieser Unterlage dargelegten betrieblichen Daten für die Bahn überholt sind und nicht der für benachbarte Planungsabschnitte von der DB Netz AG bei mir vorgelegten Betriebsprognose 2030 entsprechen.

Hausanschrift:
Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin
Tel.-Nr. +49 (030) 77 00 7-0
Fax-Nr. +49 (030) 77 00 7-101
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN: DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Im Übrigen hat das Eisenbahn-Bundesamt gegen die vorgelegte Planung keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schulin)



Deutsche Bahn AG • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Gemeinde Rangsdorf
Frau Dr. Gossing
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region Ost
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

☺ S1; S2; S25 bis Nordbahnhof
☑ U6 bis Naturkundemuseum

Sylvia Mangold
Tel.: 30 297-57360
sylvia.mangold@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-O-L-(A)
TÖB-BLN-19-65735+65738

05.11.2019

**Bebauungsplan RA 23-1 „Nord-Süd Verbinder/Bücker Werke“ sowie Bebauungsplan RA 9.7 „Bücker Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.09.2019 wurden wir gebeten, zu o.g. Bebauungsplänen RA 23-1 und RA 9.7 der Gemeinde Rangsdorf eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Für die gewährten Terminverlängerungen möchten wir und bedanken.

Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.

Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Zu den Bebauungsplänen RA 23-1 „Nord-Süd Verbinder/Bücker Werke“ sowie Bebauungsplan RA 9.7 „Bücker Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG *grundsätzlich keine Einwände*, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans RA 23-1 „Nord-Süd Verbindler/Bücker Werke“ östlich an der Bahnstrecke: (6135) Bln.-Südkeuz - Elsterwerda in Höhe km: 25,2 -25,6 bahnrechts sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 9.7 „Bücker Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf östlich an der Bahnstrecke: (6135) Bln.-Südkeuz - Elsterwerda in Höhe km: 25,6 -25,9 bahnrechts liegt.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BbgBO einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6135) Bln.-Südkeuz - Elsterwerda verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.



3/3

Auf Grund der Bebauungsplänen RA 23-1 „Nord-Süd Verbinder/Bücker Werke“ sowie Bebauungsplan RA 9.7 „Bücker Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6135) Bln.-Südkreuz - Elsterwerda.

Wir bitten daher, uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Gemeinde Rangsdorf im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6135) Bln.-Südkreuz - Elsterwerda zu beteiligen.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

U. V. Wiesner

A. Mángold



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

FIRU mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

FIRU	
EINGANG	16. OKT. 2019
Bearb. site	z. d. A.
Kennnis	

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Am Baruther Tor 20 Haus 5
15806 Zossen

Bearb.: Frau Donath
Gesch.-Z.: KMBD 1.23
Telefon: 033702 / 214-0
Fax: 033702 / 214 200
Internet: www.polizei.brandenburg.de
Kampfmittelbeseitigungsdienst@Polizei.Brandenburg.de

Zossen, 10.10.2019

Ortsname: **Rangsdorf**

Flur: **3**

Flurstück: **257tw, 412, 421tw, 43, 435, 436, 441tw,
47tw, 51tw**

Vorhaben: **Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf"**

Ihr Zeichen: **We-Kra**

Reg. / RPL-Nr.: **201940440000**

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: **16.09.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

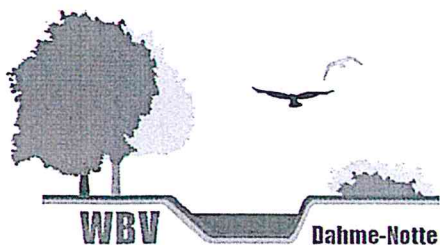
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Donath



Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“, OT Gallun, Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Ortsteil Gallun

Storkower Straße 1

15749 Mittenwalde

☎ **03 37 64 – 2 45 88-0**

Fax 03 37 64 – 6 27 58

E-Mail: info@wbv-gallun.de

Internet: <http://www.wbv-dahme-notte.de>



Ihre Zeichen	Nachricht vom	Bearbeiter	Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
We-Kra	16.09.2019	Herr Voitke	-	Woi/Mx-19.1346	07.10.2019

Stellungnahme

Vorhaben: Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

hier: Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen sind

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan RA-9-7.

Sollten Ausgleichsmaßnahmen an Gewässer der II. Ordnung vorgenommen werden, ist der Verband in der Planungsphase miteinzubeziehen.

Grundsätzlich ist an einem Gewässer der II. Ordnung (Zülowgraben) ein Arbeitsstreifen von 5 m freizuhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden.

Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.

Mit freundlichen Grüßen

T. Voitke
Geschäftsführer

Vorsteher: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Fischer

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Voitke

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE91 1605 0000 3673 0206 08
BIC: WELADED1PMB



**Gemeinsame
Obere Luftfahrtbehörde
Berlin-Brandenburg**

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Mittelstraße 5/5a • 12529 Schönefeld

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Bearb.: Herr Palm
Gesch.-Z.: 4122-5.01.80/1507TF-
BPL/19
Telefon: 03342/4266-4112
Fax: 03342/4266-7612
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: Michael.Palm@lbv.brandenburg.de

Schönefeld, 16.10.2019

Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf

Vorentwurf Stand: 20.08.2019

Hier: Beteiligung der Behörden

Schreiben von der FIRU mbH vom 16.09.2019; Zeichen: We-Kra

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: 20.08.2019) des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.
3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.
4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf.

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Außenstelle Schönefeld des LBV • Mittelstraße 5/5a • 12529 Schönefeld
Tel.: 03342 4266-4001 • Fax: 03342 4266-7612
Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahnlinie S 9 oder Regionalexpress RE 7 oder Regionalbahn RB 14 bis Bhf. Flughafen Berlin-Schönefeld

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

Begründung:

Das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet zu dem Vorentwurf (Stand 20.08.2019) des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf liegt ca. 9,9 km südwestlich vom Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ [BER]) und damit außerhalb des nach § 12 LuftVG festgesetzten Bauschutzbereiches.

Das Plangebiet befindet sich weiter ca. 300 m nördlich des Fluggeländebezugspunktes des Modellfluggeländes Rangsdorf und somit außerhalb und in einem ausreichenden Abstand zum festgelegten Flugsektor.

Eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt ist durch die in der Begründung genannten Festsetzungen (max. 4 Vollgeschosse sowie 3 m zulässiger Überschreitung für technische Aufbauten) nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt zudem in der Umgebung von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gemäß § 18 a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des Geltungsbereiches im Internet-Webtool des BAF sind Anlagenschutzbereiche derzeit nicht betroffen (Status grün). Dieser Prüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 15 m über Grund zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ der Gemeinde Rangsdorf.

Hinweise:

1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde bitte erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.
3. Die Zahl der Flugbewegungen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld bzw. künftigen BER wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Damit werden sich auch die Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des Flughafens erhöhen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Flughafenumfeld ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004 in seiner aktuellen Fassung. Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt bei

Grundstücken, welche nicht bereits am Stichtag 15.05.2000 bebaut oder bebaubar waren, grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Auch außerhalb der Schutzzonen sollten auch Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) verwiesen, dessen Vollzug sich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt (LfU) befindet.

4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.

Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Palm

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Rangsdorf
Bauamt

10/2019/Frau Pape

Seebadallee 30

Potsdam, der 14.10.2019

15834 Rangsdorf

tel.: 0331/20155-50

Vorab per mail: gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de
Firu-berlin@firu-mbh.de

Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf"

Ihr Zeichen: We-Kra

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planvorhaben und nehmen wie folgt Stellung:

Aus der Sicht des Natur- und Umweltschutzes sehen wir keinen Grund, das Projekt grundsätzlich abzulehnen.

Die Unterlagen liegen derzeit lediglich als Vorentwurf vor. Eine weitere vertiefende detailliertere Planung wird im Laufe des Verfahrens erwartet.

Besonders begrüßen wir, dass erstmals für ein größeres Baugebiet in Rangsdorf die Entwicklung eines alters- und familiengerechten Wohnquartiers mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen ist (Begründung S. 11); so lassen sich Baulandbedarf und Bodenverbrauch reduzieren.

Zur Abgabe unserer endgültigen Stellungnahme bitten wir beim Vorliegen weiterer Unterlagen um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

C 2

Rangsdorf, 11.10.2019

15834 Rangsdorf

Gemeinde Rangsdorf
Der Bürgermeister
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bürgerbeteiligungsverfahren

- Bebauungsplanverfahren RA 9 – 7 „Bücker - Werke Rangsdorf“
- RA 23 – 1 Nord – Süd – Verbinder / Bücker - Werke

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen als betroffene Anwohner zu dem vorliegenden Vorentwurf der „Bebauungspläne RA 9 – 7 Bücker – Werke Rangsdorf“ und RA 23 – 1 Nord – Süd – Verbinder wie folgt Stellung.

1. Geräuschemission im süd-östlichen Abschnitt WA 8, WA 9 und in der parallel zur östlich des Gleiskörpers bestehenden Wohnbebauung.

Der vorliegende Vorentwurf der Bebauungspläne RA 7 – 9 „Bücker-Werke-Rangsdorf“ sieht vor, WA 8 und WA 9 als 3- bzw. 4-geschossige Gebäudezeilen parallel zum Bahnkörper der Strecke Berlin – Dresden zu errichten. Die vorgesehene Länge der oben genannten Bebauung beträgt ca. 320 m, das heißt, der Gebäudetrakt erstreckt sich parallel zur östlich des Gleiskörpers bestehenden Wohnbebauung Rosenaue bis zum Lerchenring.

Schallquellen im o.g. Bereich sind überwiegend Schallquellen für den Verkehrslärm ausgehend von Straßen (Nord – Süd – Verbinder) und von der Schienentrasse (Dresdener Bahn).

Der Nord – Süd – Verbinder verläuft ebenfalls parallel zum Bahnkörper und liegt somit zwischen den 3 – bzw. 4 – geschossigen Gebäudezeilen und dem Bahnkörper.

Der Nord – Süd – Verbinder ist als zusätzliche Schallquelle zur Schienentrasse zu berücksichtigen, die durch Geräuschemission sich auf die östlich des Gleiskörpers bestehende Wohnbebauung auswirkt.

1.1 Wirksame Schallmission auf die Wohnbebauung (reines Wohngebiet) östlich des Bahnkörpers

Im Bericht B 4240 wird davon ausgegangen, dass durch den Nord – Süd – Verbinder (Entlastung Großmachnower Straße) und Teilgewerbe im Planbereich mit Realisierung der Objekte eine erhöhte Schallmission erfolgt.

Die Schallbelastung für die östlich des Gleiskörpers angrenzende Wohnbebauung wird durch folgende Schallquellen erzeugt:

- Direkter Schall durch den Bahnverkehr

- Direkter Schall durch den Fahrzeugverkehr Nord – Süd – Verbinder,
- Reflektierter Schall der Bahn von den 3- bzw. 4 geschossigen Gebäudezeilen WA 8 und WA 9 (ca. 12 m Höhe)
- Reflektierter Schall des Nord – Süd – Verbinders von den 3- bzw. 4 geschossigen Gebäudezeilen WA 8 und WA 9 (Höhe ca. 12 m)

Bei der östlich des Bahnkörpers vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich um ein **reines Wohngebiet**. Dafür gilt nach DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm eine einzuhaltende Schallimmission am Tage in Höhe von 50 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A).

Die Gebäudezeilen WA 8 und WA 9 werden neu errichtet und sind mit Einhaltung der Energiesparverordnung zu errichten. Sie erfüllen damit die Schallschutzklasse III. Die durch die Ausführung der Gebäude erreichbare Schallschutzklasse III wird jedoch nur für den Innenbereich der Gebäude dadurch erreicht, dass der direkte Schall von dem Bahnverkehr und der direkte Schall durch den Fahrzeugverkehr Nord – Süd – Verbinder gedämpft wird.

Gleichzeitig kann man davon ausgehen, dass die so ausgeführten Baukörper eine schalldämpfende Wirkung zur westlich der Baukörper liegenden Wohnbebauung hat

Der von den Baukörpern reflektierte Schall der Bahn und des Fahrzeugverkehrs wird durch die Maßnahmen der Energiesparverordnung nicht gedämpft, sondern voll in Ostrichtung zum reinen Wohngebiet abgestrahlt.

1.2 Maßnahmen zur Reduzierung der östlich des Bahnkörpers wirksamen Schallimmission (reines Wohngebiet).

Bei der Bebauung RA 9 – 7 „Bücker - Werke Rangsdorf“ WA 8 und WA 9 handelt es sich um eine Neuerrichtung von Gebäuden. Die Baumaßnahmen und Gebäude sind daher komplett nach den jetzt geltenden Richtlinien einschließlich Schallschutzmaßnahmen zu errichten.

Aus diesem Grunde müssen zur Abwehr der von dem Nord – Süd – Verbinder verursachten Schallemission und der von den Geschosszeilen WA 8 und WA 9 ausgehenden Reflektionsschallbelastung passive Schallschutzeinrichtungen entsprechender Höhe als wirksamer Schallschutz für das reine Wohngebiet östlich der Bahnstrecke errichtet werden.

Dieser Schallschutz hat Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens zu sein.

Die konkrete Ausführung hat in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn zu erfolgen, da die Ertüchtigung der Dresdener Bahn auf eine Geschwindigkeit von 200km/h vorgesehen ist, was die Schallemission, verursacht durch die Deutsche Bahn verändert.

2. Erweiterung des örtlichen Busverkehrs für die Wohnbebauung westlich und östlich der Bahnlinie Berlin Dresden

Mit der Errichtung des Wohngebietes RA 9 – 7 „Bücker – Werke Rangsdorf“ erhöht sich der Bedarf des ÖPNV (Busverkehr) bei Neuerrichtung von 700 Wohneinheiten um ca. 2000 Personen

Weiterer Bedarf an ÖPNV (Busverkehr) besteht für das Wohngebiet östlich der Bahnlinie. von Pramsdorf bis zur Großmachnower Straße.

Mit der Inbetriebnahme des Nord – Süd – und Ost – West – Verbinders, der Errichtung einer Straßenüberführung Pramsdorf (Brücke), Ertüchtigung des südlichen Teils der Bergstraße und Ertüchtigung der Pramsdorfer Straße kann einerseits das Wohngebiet RA 9 – 7 und andererseits auch das Wohngebiet östlich der Bahnlinie von Pramsdorf bis zur Großmachnower Straße an den bereits existierenden ÖPNV (Busverkehr) angeschlossen und als Ringverkehr ausgebaut werden.

Das bringt folgende Effekte:

- Reduzierung des Individualverkehrs in der Ortslage Rangsdorf
- Einbeziehung des bisher nicht in den örtlichen Busverkehr einbezogenen Wohngebietes östlich der Bahn
- Verringerung der erforderlichen Parkmöglichkeiten im Bahnhofsumfeld
- Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten für ältere Menschen in der ganzen Ortslage Rangsdorf
- Stärkere Selbständigkeit und Beweglichkeit für ältere und behinderte Menschen im Ort

Aus vorgenannten Gründen sind bereits bei der weiteren Planung des Wohngebietes RA 9 – 7 „Bücker – Werke - Rangsdorf“, der Planung der Straßenüberführung (Brücke) Pramsdorf und der Ausführung des Ost- West- und Nord- Süd - Verbinders die erforderlichen Maßnahmen und Einrichtungen, unter anderem im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu berücksichtigen.

3. Sozialwohnungen im Wohngebiet RA 9 – 7 „Bücker – Werke – Rangsdorf“
Entsprechend der Erklärung des Investors sind keine der 700 Wohneinheiten als Sozialwohnungen vorgesehen.

Da es unvertretbar ist, dass in einem solchen Vorhaben (Erworben vom Land Brandenburg) keine Sozialwohnungen realisiert werden sollen, ist im Rahmen der fortschreitenden Bearbeitung eine Lösung zu finden, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben RA 9 – 7 einen Anteil von ca 20 % Sozialwohnungen sichert.

Ich bitte um Einbeziehung meiner Vorschläge in die weitere Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

15834 Rangsdorf

Gemeinde Rangsdorf
z.Hd. Bürgermeister
Herr Rocher
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



Rangsdorf, den 06.10.2019

Antrag auf Berücksichtigung im Bebauungsplan RA 9-7 Bückwerke Rangsdorf

Erhalt des vorhandenen Baumbestandes an der nördlichen Grenze WA 1 und WA 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

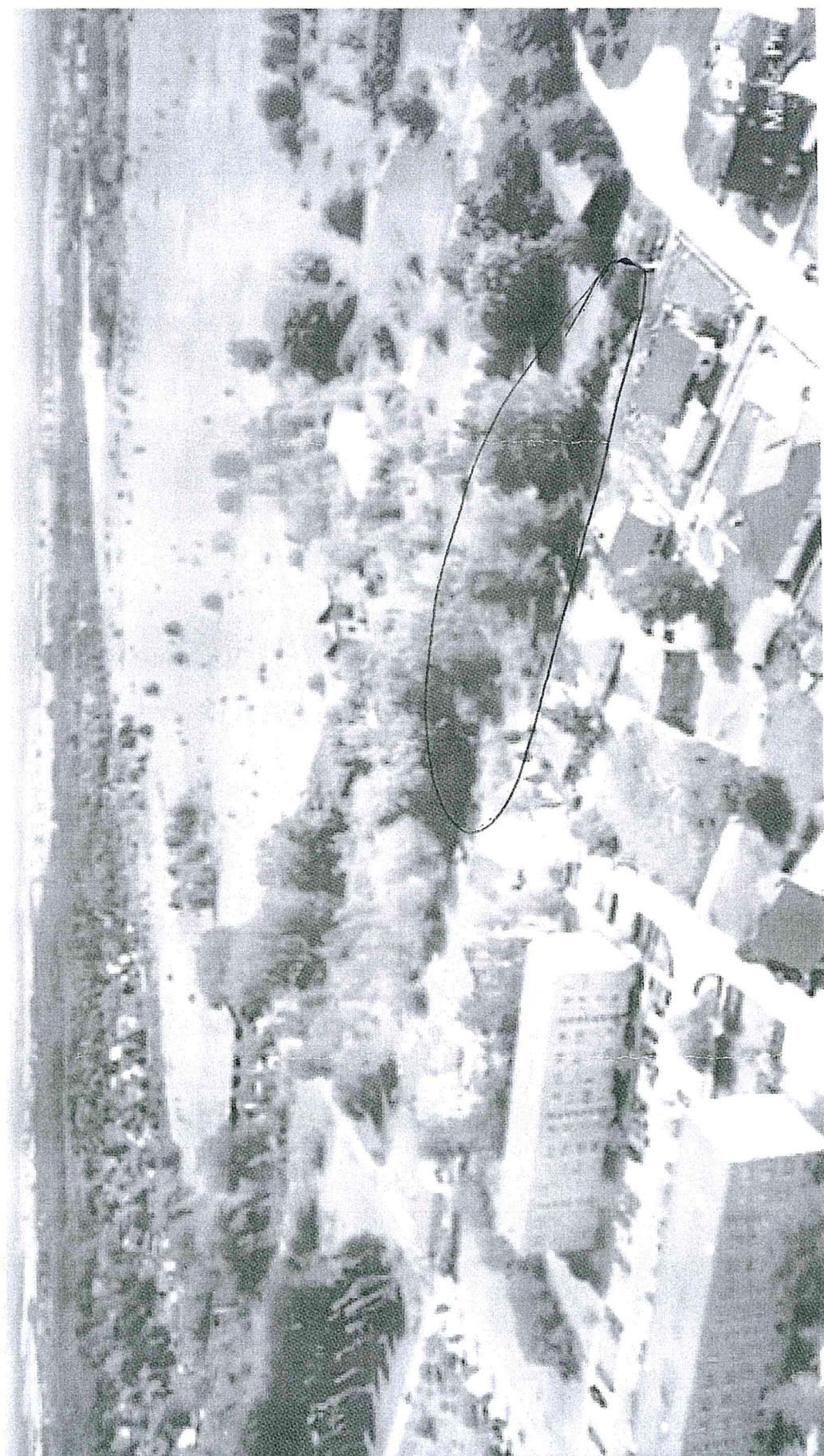
um den vorhanden Baumbestand zu erhalten, bitten wir um Vergrößerung des Abstandes zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze im Nordteil von WA 1 und WA 3 von 3 m auf 20 m.

Die vorhanden Bäume sind ca. 30 bis 40 Jahre alt. Sie sind ein wichtiger Rückzugsort und Brutstätte für folgende Vogelarten:

Rotmilan
Bachstelze
Eichelhäher
Kuckuck
Rotschwänzchen
Pirol
Waldohreule

Des weiteren sind sie bedeutende CO₂-Verbraucher und wirken somit dem Klimawandel entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



15834 Rangsdorf

Gemeinde Rangsdorf
Der Bürgermeister
Seebadallee
15834 Rangsdorf



Rangsdorf, den 14.10.2019

Einwände gegen den städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan RA 9-7

Sehr geehrter Herr Rocher,

hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen den städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan RA 9-7 ein.

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks _____ und damit von der künftigen Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes (B-Plan RA 9-7) direkt betroffen.

Bei der Einwohnerversammlung am 01.10.2019 wurde das geplante Vorhaben sehr anschaulich den anwesenden Gästen vorgestellt. Ich gehe auch davon aus, dass sich der Investor hinreichend mit den angrenzenden Bebauungsplänen und deren Festsetzungen auseinandergesetzt hat. Umso mehr kann ich nicht nachvollziehen, dass man an das B-Plangebiet RA 9-5 hier an das Baufeld WA 4 in einer Entfernung von ca. 20 m (Beginn des Baufensters) eine dreigeschossige Bebauung plant und für das Baufeld entlang der süd/westlichen Planstraße sogar eine viergeschossige Bebauung. Für das WA 4 des RA 9 – 5 gelten nachstehend aufgeführte Festsetzungen:

GRZ	0,2
Geschosse	II
Bauweise	offen
maximale Firsthöhe	47,80 über DHN 92

Der B-Plan Rangsdorf Südwest 1 B verfügt für die einzelnen Baufelder über nachstehend aufgeführte Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet:	WA 2 (direkt betroffen)
GRZ	0,3
GFZ	0,6
Geschosse	III
Bauweise	offen

Allgemeines Wohngebiet:	WA 3 (direkt betroffen)
GRZ	0,25
GFZ	0,50
Geschosse	II
Bauweise	offen

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist hier nur indirekt betroffen.

Aufgrund vorstehender Festsetzungen ist eindeutig, dass das WA 4 (RA 9-5) über die geringsten Möglichkeiten der Grundstücksauslastung verfügt. Gleichwohl soll sich hier ein Wohngebiet mit der höchstmöglichen Bebauung von III – IV Geschossen anschließen.

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Festsetzungen des B-Planes RA 9-5 hier für das WA 4 fordere ich für die ersten 100 m abgehend von der nördlichen Grenze der geplanten Baufelder (derzeit zwei an der Zahl) ausschließlich eine zweigeschossige Bauweise und eine GRZ von 0,25 zu zulassen.

Mir ist klar, dass bei solchen Investitionen immer die Kosten im Blick zu behalten und Vorhaben rentabel zu gestalten sind. Dies kann jedoch nicht zu Lasten der bereits realisierten Vorhaben geschehen. Mit Erwerb des Grundstücks (Bieterverfahren) war mir bewusst, dass die Gemeinde Rangsdorf weiterwachsen würde. Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit den bereits realisierten B-Plänen (Puschkinstraße Süd, Rangsdorf Süd-West 2A und Rangsdorf Südwest 1B) konnten die Erwerber der Grundstücke im WA 4 davon ausgehen, dass sich auch eine künftige Bebauung (RA 9-7) an die bereits vorhandene Bebauung (RA 9 – 5) anlehnen und damit entsprechend einfügen würde. Dies ist jedoch bei einer geplanten III – IV geschossigen Bauweise mit Nichten der Fall.

Darüber hinaus wird ebenfalls eine viergeschossige Bauweise entlang der süd/westlichen Planstraße abgelehnt. Damit sind die Grundstücke des WA 4 des RA 9-5 wie in einen Kessel eingebaut. Aufgrund der geplanten Verkehrsanbindung ist das WA 4 schon ausreichend stark beeinträchtigt bzw. belastet. Des Weiteren gibt es zu den Kitazeiten erhebliche Verkehrseinschränkungen vor dem WA 4. Als Anwohner werden einem morgens und abends z.T. die Grundstücke inkl. Zufahrten zugeparkt. Die Situation wird sich mit Realisierung der Planstraßen und dem zunehmenden Verkehr noch weiter verschärfen.

Mit freundlichen Grüßen

Anwohner der Feng Shui Siedlung in 15834 Rangsdorf



Anwohner d. Feng Shui Siedlung c/o Petra Krause, Bad Doberaner Str. 15, 15834 Rangsdorf

Gemeinde Rangsdorf
Bauverwaltung
Seebadallee 30

15834 Rangsdorf

Rangsdorf, 14.10.2019

Widerspruch

- Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“
- Veränderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Bücker-Werke

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen fristgerecht dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 20.08.2019 und der beabsichtigten 2. Änderung am bestehenden Flächennutzungsplan im Bereich der Bücker Werke (Kategorie A, Nr. 2). Als direkte Anwohner im Südwesten Rangsdorfs sind wir unmittelbar von der Planung betroffen und widersprechen daher mit folgender Begründung:



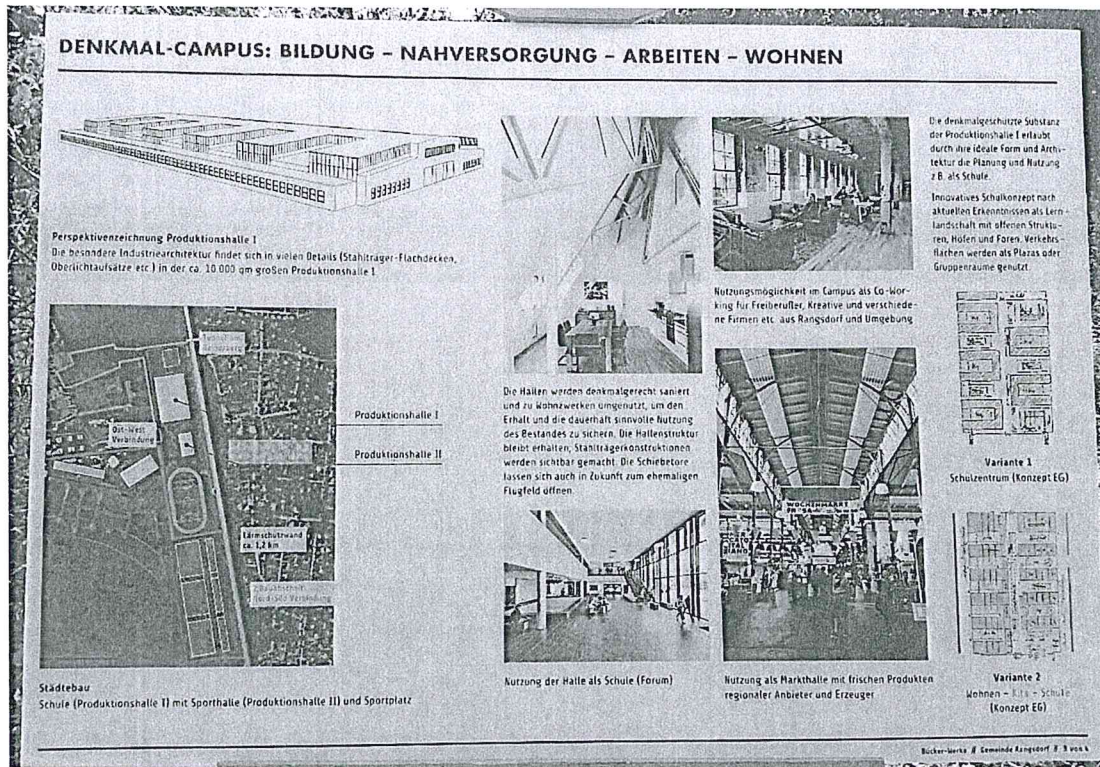
[illegible]

Der B-Plan Entwurf ermöglicht eine für Rangsdorf unüblich hohe Verdichtung und überfordert die vorhandene und in den nächsten Jahren ausbaubare Infrastruktur des Ortes. Es muss damit gerechnet werden, dass auch nach Ausbau des Nord-Süd Verbinders die zentralen Zufahrtswege nach Rangsdorf, wie beispielsweise die Kienitzer-Straße, weiter überlastet werden und es am Knotenpunkt Kreuzung B 96 und Kienitzer Straße zu einem Verkehrskollaps kommt. Ganz zu schweigen von fehlenden sozialen Einrichtungen wie Kita, Schule, Hort, etc.



2

Nach unserer Auffassung ist der Vorentwurf des B-Planes welcher eine höhere Verdichtung, Gebäudehöhe und Gebäudelänge zulässt als bis dato bekannt, stark an den wirtschaftlichen Interessen des Investors orientiert.



Nach unserem Verständnis wird ein B-Plan nicht nach wirtschaftlichen Interessen eines Investors, sondern im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde erstellt.

Wir fordern daher im Interesse einer ortsüblichen und hinsichtlich der Infrastruktur umsetzbaren Entwicklung des Ortes die Anpassung des B-Plan Entwurfes in den folgenden Punkten:

1. Begrenzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,3
2. Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 an der Grenze zu den denkmalgeschützten Gebäuden (Einfliegerhalle, etc.)
3. Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 am Randgebiet der Bücker Werke zu den angrenzenden bereits bestehenden Siedlungen mit Einfamilienhäusern (Vergleich mit gültigen B-Plänen RA 9-3, RA 9-4 RA 9-5)
4. Begrenzung der maximalen Gebäudelänge auf 30 m, wenn nicht sogar weniger (Vergleich: Gebäude in der Wolgaster Straße 1-6 sind ca. 50 m breit)
5. Festschreibung der Dachform als Satteldach (keine Flachdächer)

6. keine Ausweitung des B-Plan Gebietes in Richtung Süden - die bestehende Grenze des Flächennutzungsplanes sollte als maximale südliche Grenze Gültigkeit haben
7. in den Bauflächen WA1-4 & WA 6a sind die Baugrenzen so zu verändern, dass eine Bebauung erst nach ca. 10 m Abstand zu den angrenzenden Grundstücken möglich wird
8. ein Anschluss der neuen Siedlung an das zwischen Seeschule und Feng-Shui verlaufende Abwasser-Bestandsnetz des KMS ist wegen Überlastung auszuschließen, auch übergangsweise. Stattdessen muss eine Lösung mit Anschluss an eine andere zur Kläranlage Zossen führende Hauptleitung umgesetzt werden.

Begründung:

Nach einem Beschwerdeschreiben an den KMS durch Anwohner der Bad Doberaner Straße nach dem Starkregenereignis vom 20.05.2019 und dessen Folgen, hat Frau Nikolaus (Verbandsvorsteherin des KMS) auf die Bedenken, die Bucker Werke an das Bestandsnetz anzuschließen, wie folgt geantwortet:

Zitatanfang

„... Nun soll das Gelände südlich der Bucker Werke mit ca. 700 Wohneinheiten (Terraplan) erschlossen werden. D.h. es werden ca. 2.100 Einwohner mehr in Rangsdorf zu ver- und entsorgen sein. Hier ist der Investor schon informiert, dass dieses Erschließungsgebiet nicht mehr an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann, sondern neue Kanäle und Leitungen verlegt werden müssen. ...“

Zitatende

Einen persönlichen Eindruck von Lage der Pumpstation und Folgen nach Starkregen per Videos konnten sich der Projektleiter von Terraplan Herr Bunesco-Fay und unserem Bürgermeister Herr Klaus Rocher selbst machen. Bis dato liegt noch kein konkreter Lösungsvorschlag den Anwohnern von der Feng Shui Siedlung vor.

Unser Meinung nach ist die Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien für den B-Plan Entwurf der Bucker Werke erforderlich für die weitere gedeihliche Entwicklung von Rangsdorf. Wir begrüßen es sehr, dass die Firma Terraplan sich den Bucker Werken angenommen hat und den Standort weiter entwickeln möchte. Doch müssen wir erkennen, dass der geplante Umfang an Wohnbebauung an diesem Ort (700 Einheiten / ca. 2.100 Einwohner) und den einhergehenden Folgen für Rangsdorf prekär wäre. Wir wünschen uns nicht eine Siedlung vergleichbar mit der Interhomes Siedlung in der Wacholderstraße / Anemonenstraße.

Als besorgte Einwohner der Gemeinde Rangsdorf fordern wir Sie auf, die vor genannten Punkte 1-8 bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes RA 9-7 zu berücksichtigen und Änderungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Des Weiteren bitten wir Sie unsere Eingaben bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu bedenken.

Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Bearbeiter/in: Herr Patke
Zimmer: 2.02
Akt.-Zeichen: BA02/

Telefon: 03 37 08 / 2 36 - 35
Zentrale: 03 37 08 / 2 36 - 0
FAX: 03 37 08 / 2 36 - 21

Sprechzeiten:
Di 9-12 und 13-18 Uhr
Do 9-12 und 13-16 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
15.10.2019

B-Plan Rangsdorf 9-7 „Bücker-Werke“

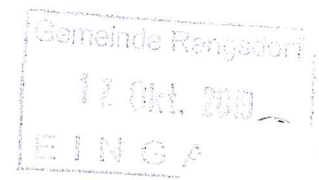
Heute erscheint Frau _____ persönlich und bittet folgenden Einwand bezüglich des o. g. B-Planes aufzunehmen:

„Der motorisierte Verkehr soll nicht über die Puschkinstraße sondern ausschließlich östlich über die verkehrliche Anbindung Ost-West-Verbinder weiterführend auf den Nord-Süd-Verbinder in Richtung Süden nach Groß Machnow über die Pramsdorfer Straße bis zur B 96 geführt werden. Der Verkehr soll nicht über die Kienitzer Straße laufen. Die Bebauung in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 soll die Anzahl von 2 Vollgeschossen nicht übersteigen.“

Rangsdorf, 15.10.2019

C-10

persönlich abgeben



erhalten

Einschreiben/Rückschein
Gemeindeverwaltung Rangsdorf
Der Bürgermeister / Bauamt
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon	Datum
		Gö	0172-3103922	2019-10-16

Betreff: Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“
Hier: Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Einsicht in die o.g. und zugehörigen Unterlagen, möchte ich als zukünftiger Anwohner (2015 habe ich erworben und errichte dort ein selbstgenutztes Einfamilienhaus) auf folgende Dinge hinweisen.

1. Die Planstraße 2 rechts neben der Stauffenbergallee 32/34 stimmen die Darstellungen des B-Plan Entwurfs nicht mit dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) überein und auch nicht mit der 2. Änderung des FNP überein. Eine Straße durch das geschützte Waldgebiet erscheint daher gar nicht möglich und muss umgeplant werden.
2. Durch den B-Plan Entwurf und 2. Änderung des FNP wird eine wichtige Verbindung eines Biotops unterbrochen und/oder mindestens eingeschränkt.
3. Durch die zusätzliche Anbindung ist ringsum die KITA ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, was sich negativ auf die Sicherheit der Kinder und Eltern auswirkt.
4. Die in den WA 6a, WA 7a, WA 7b ausgewiesenen 3- und 4- Geschossbauten passen nicht in die angrenzenden Einfamilienhausbebauungen. Hier existieren ausweislich 2- Geschossbauten. Dieses sollte entsprechend angepasst werden.
5. Angaben zu Trauf- und Firsthöhen fehlen derzeit gänzlich. Ebenso Angaben zu Dachformen. Eine maximale Traufhöhe von 9 m und maximale Firsthöhe von maximal 12 m soll nicht überschritten werden.
6. Die Bebauungsgrenze zum Flurstück 430 im Süden soll mindestens 30 m entfernt sein.
7. Die Errichtung einer festgesetzten Begrünung als Sichtschutz ist erforderlich.

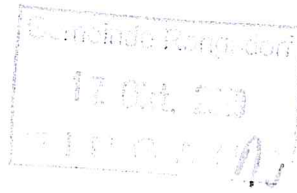
Darüber hinaus war bei Kauf des Grundstückes nicht abzusehen, dass überhaupt eine Bebauung des Geländes erfolgt. Das Grundstück hat eine Südausrichtung. Allein die nun nahe geplante Bebauung führt zu einem erheblichen Wertverlust und Einschränkung der Privatsphäre.

Ich bitte um Berücksichtigung.

Vielen Dank im Voraus,

mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf



16.10.2019

Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hiermit die Gelegenheit nutzen, zu o.g. Vorentwurf Stellung zu nehmen. Bei der Einwohnerversammlung hierzu am 01.10.2019 im Rathaus waren wir anwesend. Auch wenn einiges schon da angesprochen wurde, hier nun noch die unsererseits wichtigsten Einwände und Anregungen schriftlich:

Zum zeichnerischen Teil:

- WA 6a: Wir bitten um „sanften“ Übergang der Zahl der Vollgeschosse im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung der verlängerten Stauffenbergallee Nr. 34-40 (RA 9-5) von jetzt 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse. Erst nach einer Zone mit 2 Vollgeschossen soll das Maß der baul. Nutzung auf 3 Vollgeschosse ansteigen.

Zum schriftlichen Teil, Punkt 10.3:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen keine Nebenanlagen im Bereich zum angrenzenden B-Plan-Gebiet RA 9-5 (Stauffenbergallee Nr. 34-40) zulässig sein. Bisher wird dies nur für den sog. Vorgarten der neuen Bebauung untersagt. Wir befürchten Anlagen zur Versorgung z. B. fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien etc.
- Die zulässige Gesamtlänge von Gebäude oder Hausgruppen sollte deutlich weniger als 100m betragen (Die Längenbegrenzung im RA 9-5 betrug 20m).

Ferner möchten wir noch anmerken, dass momentan keine Querungsmöglichkeit/freie Grünschneise von West nach Ost für Wildtiere vorgesehen ist. Regelmäßig queren hier Wildschweine, Rehe und ggf. andere größere Tiere das Gebiet zwischen den Grundstücken verlängerten Stauffenbergallee und der etwa parallel dazu verlaufenden bestehenden Mauer auf dem Bückergelände.

Wir würden uns freuen, wenn diese Punkte in der weiteren Bearbeitung des B-Planes RA 9-7 Berücksichtigung fänden.

Mit freundlichen Grüßen

Rangsdorf, den 17.10.2019

15834 Rangsdorf

vorab per E-Mail an gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de



Gemeinde Rangsdorf
- Bauverwaltung -
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

**Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" gem. §3 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes nehmen wir als unmittelbar betroffene Anwohner wie folgt Stellung und bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen bei der weiteren Erstellung des Bebauungsplanes:

- 1. Verminderung der GRZ in den Bereichen WA 2 und WA 4 des Bebauungsplanes RA 9-7** angepasst/ angenähert an den Bebauungsplan Rangsdorf Südwest 1B - WA 1 (dortige Festsetzungen: GRZ 0,2, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO ist nicht zulässig)
- 2. Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe bzw. Giebelhöhe für die WA 2 und WA 4 des Bebauungsplans RA 9-7** ebenfalls orientiert am Bebauungsplan Rangsdorf Südwest 1B (nicht deutlich höher als 6,50 m über mittlerer Höhe der Erschließungsstraße)
- 3. Verschiebung der Baugrenze der WA 2 des Bebauungsplans RA 9-7** am Flurstück 411 (siehe Anlage 1) bzw. alternativ zumindest die Verschiebung der Baugrenze auf einen Mindestabstand von 6 m zum Flurstück 411
- 4. Erschließung der Stellplätze der WA 4** nicht über die Krumminer Str./ Planstraße 1, sondern vom Ost-West-Verbinder aus.
- 5. 2-geschossige Bebauung im Bereich der WA 4 des Bebauungsplanes RA 9-7** alternativ zumindest im markierten Bereich (siehe Anlage 2)
- 6. Ausschluss der allgemein Zulässigkeit im Bereich der WA 1-4** für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes steht für uns in ihrem Charakter dem bisherigen städtebaulichen Konzept Rangsdorfs für die B-Plangebiete Klein Venedig, Rangsdorf Süd-West 1B und Puschkinstraße Süd entgegen. So wird mit dem Bebauungsplan RA 9-7 nach unserer Ansicht der grüne, offene und ansprechende Charakter des Wohngebiets verloren gehen, gerade als Anwohner am Rande des "alten" Bebauungsplanes Rangsdorf Südwest 1B steht man mit einem Mal vor einer gefühlten Kehrtwende der Gemeinde. Die bisher für das Gebiet aufgestellten Bebauungspläne ließen in keiner Weise vermuten, dass mit einem Mal ein kompletter Richtungswechsel, weg von einer stark durchgrünten Struktur, erfolgt.

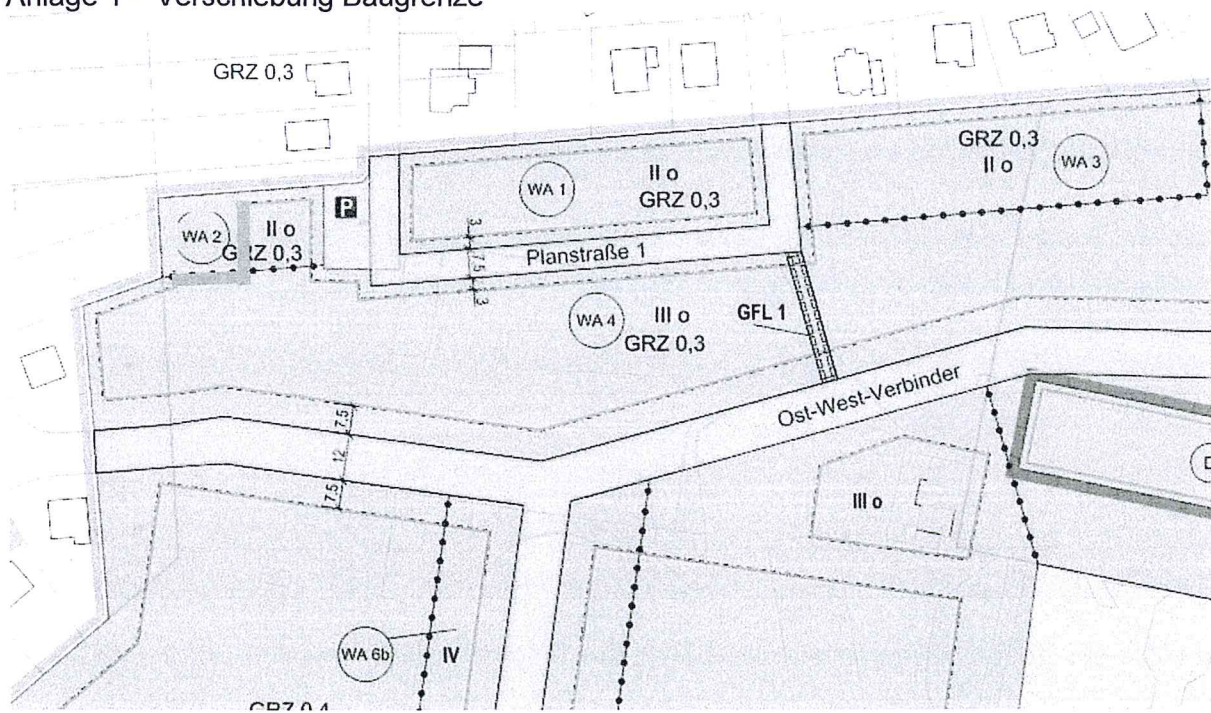
Die Bebauungspläne Rangsdorf Süd-West 1B und Puschkinstraße Süd wurden so ausgestaltet, dass eine "Fortschreibung der städtebaulichen Struktur der umliegenden Siedlungsbereiche" (Seite 4, 1.3 Planungsziel und -zweck, Begründung zum Bebauungsplan Rangsdorf Süd-West 1B) gewährleistet war. Es sollte "anspruchsvolles Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage" (Seite 12, 1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes, Begründung zum Bebauungsplan Rangsdorf Süd-West 1B) in offener durchgrünter Struktur geschaffen werden, das wäre hier überhaupt nicht mehr gegeben.

Der Bebauungsplan RA 9-7 sieht eine GRZ von 0,3 und 0,4 für die WA mit der Möglichkeit einer Überschreitung nach § 19 BauNVO vor. In der Konsequenz ergibt sich hieraus eine Bebaubarkeit der Fläche von 45% bzw. 55%. Stellt man diesem den Bebauungsplan Rangsdorf Südwest 1B gegenüber ergibt sich dort ein völlig anderes Bild. Bebaut werden darf hier eine Fläche von 20% bis zu maximal 30 % in Teilbereichen. Das ergibt eine Differenz von 25 % und mehr. Auch sind die westlichen Teilbereiche der Grundstücke im WA 1 des Bebauungsplanes Rangsdorf Südwest 1B nicht bebaubar, hierdurch ist wie im Bebauungsplan beabsichtigt, ein grüner Korridor entstanden. Dieser sorgt maßgeblich für einen hohen Wohnwert und ruhige, private Gärten. Angrenzend an unser Grundstück soll dieser Charakter nun gänzlich wegfallen und mit der WA 2 im Bebauungsplan RA 9-7 eine vollständig bebaubare Fläche geschaffen werden.

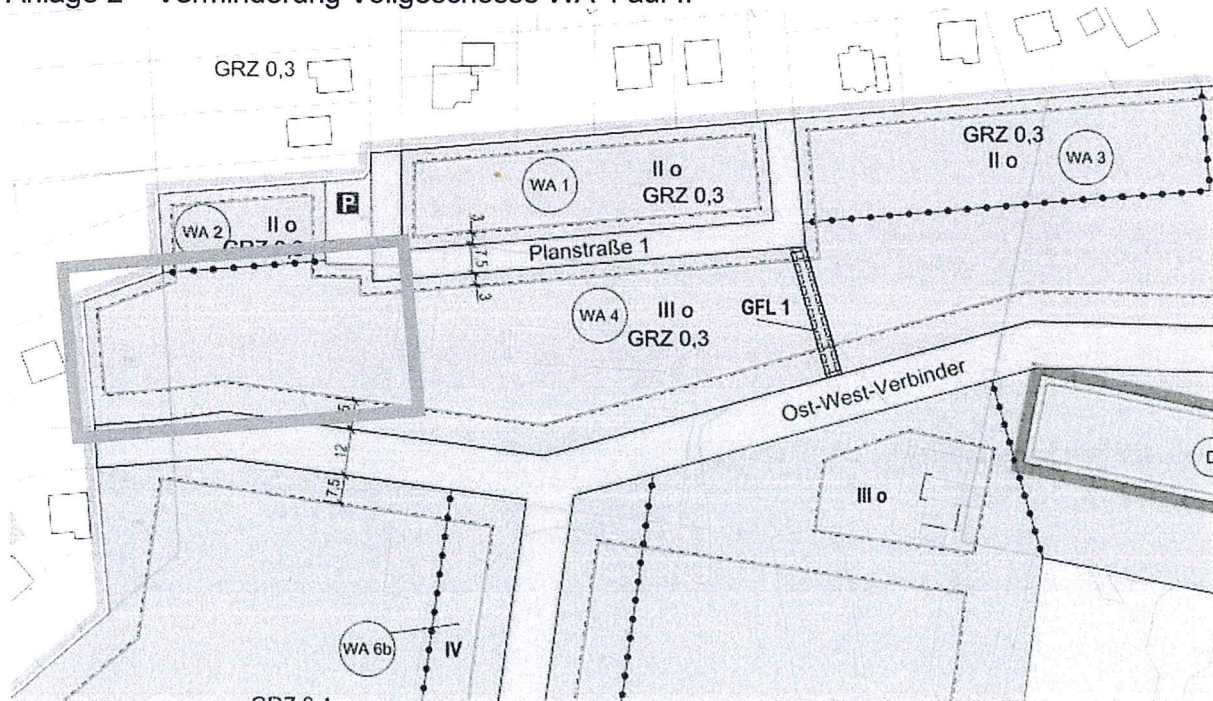
Die oben benannten Einwendungen, insbesondere die Punkte 1. und 3. würden nach unserer Meinung diesen Effekt zumindest punktuell mindern und einen deutlich harmonischeren Übergang zwischen der Alt- und der Neubebauung ergeben. Gerade die offene, durchgrünte Struktur war ein Grund für unsere Wahl des Grundstücks.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1 – Verschiebung Baugrenze



Anlage 2 – Verminderung Vollgeschosse WA 4 auf II



17.10.2019

15834 Rangsdorf

**Stellungnahme / Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur
Vorentwurfsplanung des Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke-Rangsdorf“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstückes in der Stauffenbergallee 40. Mein Grundstück grenzt direkt an das Gebiet, in welchem der Bebauungsplan RA 9-7 aufgestellt werden soll. Nach Besuch der Einwohnerversammlung am 01.10.19 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich noch folgende Eränzungen machen:

1. Überplanung zweier Grundstücke des B-Planes RA 9-5 „Puschkinstraße Süd“

Mit der Überplanung zweier Grundstücke wird in geltendes Baurecht (B-Plan 9-5) eingegriffen. Nicht ersichtlich ist, inwiefern bei der angestrebten Teiländerung/-aufhebung private Belange berücksichtigt wurden und ob überhaupt die Erforderlichkeit besteht den relativ modernen B-Plan 9-5 zu überplanen bzw. modernisieren.

Das neue Plangebiet umfasst ca. 25 ha. Eine Begründung, warum die Notwendigkeit besteht zwei Grundstücke des B-Planes 9-5 zu überplanen, fehlt vorliegend. Auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt das Gebot der Erforderlichkeit, die in der Begründung der Änderung darzulegen ist. Die durch die Aufhebung geltenden Planungsrechtes berührten privaten und öffentlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen.

Als direkter Nachbar zu einem dieser beiden Grundstücke habe ich nicht damit gerechnet, dass auf meinem Nachbargrundstück Bebauungen geplant sind, die den rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes 9-5 derart widersprechen. Der B-Plan 9-5 sieht gegenüber den „drohenden“ Festsetzungen des Vorplanes 9-7 nur 2 Vollgeschosse als Höchstmaß vor, eine (zumindest für die „Anrainer“ im WA 3-5) max. zul. GRZ 0,2 sowie eine offene Bauweise. Zu beachten ist zudem, dass die offene Bauweise sogar noch eingeschränkt wurde in der Längenbegrenzung auf 20 m (!). Auch sind im Gegensatz zu den WA 1 und 2 des B-Plans 9-5 (Einzel- und Doppelhäuser), in den direkt an das neue Plangebiet angrenzenden WA 3-5 nur Einzelhäuser zulässig.

Der Eingriff in bestehendes B-Planrecht bzw. die Änderung/Teilaufhebung erscheint vorliegend als unverhältnismäßig und nicht erforderlich.

2. Vorentwurf des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ generell

Den Festsetzungen des B-Plans 9-5 lässt sich die Tendenz entnehmen, dass die Bebauung nach Süden hin (von WA 1,2 nach WA 3-5) offener (von Einfamilien- und Doppelhäusern zu Einfamilienhäusern) und weniger zugebaut (Verringerung GRZ) geplant wurde. Das nun direkt südlich der Bebauungen WA 3-5 des B-Plans 9-5 Bebauungen mit möglicherweise 3-Vollgeschossen und einer zul. GRZ 0,4 angedacht werden, führt die vorherige städtebauliche Planung und städtebaul. Überlegungen ad absurdum. Insgesamt bin ich der Ansicht, dass die geplante angrenzende Bebauung sich nicht in die bestehende Raumstruktur einfügt und private Interessen und Belange bei der Vorentwurfsplanung von Grundstückseigentümer Terraplan nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Mit freundlichen Grüßen,

D-15834 Rangsdorf

An die Gemeinde Rangsdorf
z. Hd. Frau Götsche/Herr Patke

– nur per E-Mail –

18. Oktober 2019

B-Plan Rangsdorf 9-7 „Bücker-Werke“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des im Betreff genannten B-Planes legen wir hiermit form- und fristgerecht

Widerspruch

ein bzw. bitten Sie, dieses Schreiben als Einwand aufzunehmen.

Der motorisierte Verkehr soll nicht über die Puschkinstraße, sondern ausschließlich östlich über die Verkehrsanbindung Ost-West-Verbinder, weiterführend auf den Nord-Süd-Verbinder in Richtung Süden nach Groß Machnow über die Pramsdorfer Straße bis zur B 96 geführt werden.

Der Verkehr soll nicht über die Kienitzer Straße laufen.

Die Bebauung in den Bereichen WA 1, WA2 und WA 3 soll zur Wahrung des Gesamtbildes der momentanen Bebauung die Anzahl von zwei Vollgeschossen nicht übersteigen.

Mit freundlichen Grüßen

15834 Rangsdorf

Frau Melanie Evans-Eichhorst
Fraktion FDP
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Rangsdorf, den 14.02.2021

Bebauungsplan RA 9-7 Buckerwerke Rangsdorf

Sehr geehrte Frau Evans-Eichhorst,

mit Sorge haben wir die Informationen in der MAZ vom 06.02.2021 zur Entwicklung des Bückergeländes in Rangsdorf gelesen.

Grundsätzlich unterstützen wir eine Entwicklung des Bückergeländes, jedoch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Baudenkmals und der benachbarten Bebauung.

Auch hier sollte gelten, wie Herr Rocher ausgeführt hat:

„Ziel unserer Bebauungsplanung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, der Erhalt des Rangsdorfer Ortsbildes und ortstypischen Charaktere in verschiedenen Siedlungsbereichen.“

1. Beschluss der GV:

Die Firma Terra Plan hat die Zustimmung der Gemeindevertreter im Jahr 2017 erhalten auf der Basis ihres vorgestellten Konzeptes hier 350 WE zu bauen. (BV 2017/657 vom 13.07.2017.

2. Denkmalschutz:

In Umsetzung des Bescheides der Denkmalschutzbehörde fordern wir, dass das Flugfeld als Flächendenkmal mit einem Durchmesser von mindestens 800 m erhalten bleibt und maßstabsgerecht im Bebauungsplan eingezeichnet wird. Das ursprüngliche Flugfeld hatte eine Fläche von 1000 m x 1500 m. (Quelle: S. Wietstruck, Buckerflugzeugbau, Bundesarchiv Berlin)

Des Weiteren dürfen Gebäude nicht die denkmalgeschützten Hallen überragen (in Konkurrenz zu diesen stehen) bzw. dürfen die freie Sicht auf die Hallen nicht behindern, wie dies im Bebauungsplan **Nord Süd Verbinder** umgesetzt wurde.

Deshalb unsere Bitte und Erwartung, dass die Häuser nicht mehr als 2. Geschosse haben.

3. Infrastruktur

1000 WE würden bedeuten:

- 2000 Erwachsene
- 1500 Kinder (Kita, Schule, Hort, Gymnasium)
- 2000 Fahrzeuge
- 2000 Stellplätze

Schon heute ist Rangsdorf mit seinen 2 Ausfahrtsstrassen (stellenweise nur mit 30 km/h befahrbar) in den Stosszeiten dem derzeitigen Fahrzeugaufkommen nicht gewachsen. Auch die

vorhandenen Kindereinrichtungen sind am Limit. Neubauten können der Bevölkerungsentwicklung schon heute kaum folgen.

4. wirtschaftliche Aspekte

Die von der Firma Terra Plan vorgebrachten wirtschaftlichen Aspekte hinsichtlich der Erweiterung der möglichen Wohneinheiten ziehen aus unserer Sicht nicht und entsprechen auch nicht dem Rangsdorfer Ortsbild und dem ortstypischen Charakter. Es ist davon auszugehen, dass das vorgestellte Konzept im BV 2017/657 vom 13.07.2017 wohl mindestens kostendeckend gewesen sein dürfte.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der aktuellen Bodenrichtwerte lässt sich folgendes ermitteln:

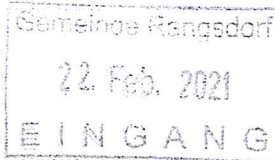
bebaubare Fläche:	ca. 200 000 qm
Bodenrichtwert :	180,00 EUR /qm
Kaufpreis Terra Plan:	0,50 EUR /qm (bezogen auf die bebaubare Fläche)
Altlasten:	ca.5 Mio EUR

Selbst bei einer Parzellierung für 400 Eigenheime mit einer Fläche a 500 qm lassen sich angemessene Verkaufserlöse in Höhe von 36 Mio EUR erzielen.

5. Vorschlag:

Bei Ablehnung der Durchführung des Bauvorhabens durch Terra Plan schlagen wir vor, dass die Kommune das Projekt in Eigenregie (Eigenbetrieb Wohnen) übernimmt, da das wirtschaftliche Risiko überschaubar ist.

Mit freundlichen Grüßen



Rangsdorf, 19.02.2021

Offener Brief an den Bürgermeister und die Gemeindevertretung der Gemeinde
Rangsdorf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter,

da ich als Zugehöriger zur Corona-Risikogruppe an den Sitzungen der GV und der Ausschüsse nicht teilnehmen kann, mein Anliegen jedoch von öffentlichem Interesse ist, wende ich mich auf diesem Wege an Sie.

Vor ein paar Tagen äußerten Sie, sehr geehrter Herr Rocher, in „Antenne Brandenburg“, dass in der Beratung des Bauausschusses März 2021 die Thematik „Entwicklung TERRA Plan Gebiet – Bucker-Werke-Rangsdorf“ behandelt werden soll.

Aus der o.g. Äußerung war nicht erkennbar, welcher konkrete Inhalt behandelt wird. Sie führten nur bestehende Probleme von Seiten des Landes Brandenburg zur Lösung des Verkehrsproblems an.

Zum selben Zeitpunkt wurde durch die CDU Ortsgruppe in der MAZ veröffentlicht, dass nicht mehr ca. 350 Wohneinheiten (WE) realisiert werden sollen, sondern 1000 WE und mehr.

Ich bin der Meinung, dass die o.g. Äußerungen darauf hindeuten, dass bezogen auf das Vorhaben „Buckerwerke Rangsdorf“ entweder unverbindliche Dinge in dem o.g. Bauausschuss behandelt werden sollen, oder aber inoffiziell bereits Fakten feststehen, die das Gesamtvorhaben in seinem vollen Inhalt von 1000 WE umfassen, was aber der Öffentlichkeit nicht bekannt ist..

Ich bin der Meinung, dass 1000 neue WE dem Ortscharakter von Rangsdorf nicht mehr entsprechen würden und die Infrastruktur des Ortes 1000 neue WE nicht mehr verkraften kann.

Ich gehe davon aus, dass wir uns einig sind, dass 1000 WE mit umfassenden Folgeinvestitionen für unsere Gemeinde andere Herausforderungen bedeuten würden als die ursprünglich ins Auge gefassten ca. 350 WE mit Folgeinvestitionen. Darüber hinaus würden 1000 WE für die Gemeinde einerseits eine wesentlich stärkere Beteiligung an Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu Lasten anderer notwendiger gemeindlicher Investitionen und andererseits eine umfassendere Beeinträchtigung des Gemeindegeschehens bedeuten.

Da der ehemalige Eigentümer des Bückergeländes, das Land Brandenburg, mit dem günstigen Verkauf des Geländes an TERRA Plan keinerlei Auflagen verbunden hat, müssen wir als Gemeinde Auflagen umsetzen. Dies besonders unter dem Aspekt, dass Pflichtaufgaben der Gemeinde erfüllt werden müssen (z.B. Kindereinrichtungen).

einige Straßen) die fast ausschließlich im weitesten Sinne durch den Investor genutzt werden.

Das könnte bedeuten, dass im Rahmen des Vertrages TERRA Plan/Gemeinde eine höhere Beteiligung an Maßnahmen zur Daseinsvorsorge durch den Investor erfolgen müsste.

Da dieses Investitionsvorhaben in jeder Beziehung Auswirkungen auf das Leben der Bürger unserer Gemeinde hat, haben wir das Recht, rechtzeitig über den wirklichen Inhalt und Umfang des Vorhabens informiert zu werden, um auf seine Umsetzung Einfluss nehmen zu können.

Deshalb gehe ich davon aus, dass es unerlässlich ist, dass an erster Stelle der weiteren Behandlung des Vorhabens an sich die Auswirkungen in ihrer vollen Komplexität und Tragweite öffentlich behandelt werden.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben denke dabei z.B. an:

-
- Straßenverkehr Ortslage Rangsdorf (z.B. Ertüchtigung der Pramsdorfer Straße zur B96)
- Reduzierung der vorgesehenen Geschossigkeit
- Umfassende finanzielle Beteiligung des Investors an Folgemaßnahmen, wie Straßenbau, Kommunale Einrichtungen (z.B. Kinder- und Sporteinrichtungen), Feuerwehr, Wasserver- und Entsorgung
- Parkmöglichkeiten
- Sozialwohnungen
- u.s.w.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter,

ich sehe es als nötig an, dass im Interesse unseres Ortes und seiner Bürger, vor Beginn irgendeiner Investition zum Vorhaben „Bücker-Werke“ (seien es 350 WE oder eine andere Zahl) dieses Vorhaben in seinem vollen tatsächlichen Ausmaß behandelt und wenn nötig mit allen Konsequenzen zum Beschluss geführt werden muss.

Ich bitte Sie um Umsetzung meines Vorschlages.

Mit freundlichen Grüßen

